



RIVALUTAZIONE BENI IMPRESA

LEGGE N. 126 DEL 13/10/2020 - CONVERSIONE DECRETO AGOSTO (DL 18/08/2020 n. 104)

ART. 110 RIVALUTAZIONE GENERALE DEI BENI D'IMPRESA E DELLA PARTECIPAZIONI 2020

Beneficiari

- Imprese di qualsiasi natura giuridica e indipendentemente dal regime fiscale adottato

Escluse le società di compravendita immobiliare e le società immobiliari di costruzione ristrutturazione

Attività ammissibili

- Rivalutazione dei **beni d'impresa** e delle **partecipazioni di controllo** risultanti dal bilancio di esercizio in corso al **31 dicembre 2019**

Esempio beni ammortizzabili:

- Terreni e fabbricati;
- Impianti, macchinari e attrezzature;
- Marchi e brevetti;
- Partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie, in società controllate e collegate ai sensi dell'art. 2359 Cod. Civ.

Rivalutazione:

- ✓ La rivalutazione è applicabile anche ai beni completamente ammortizzati e alle immobilizzazioni in corso, purchè risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del **31 dicembre 2019**
- ✓ I beni detenuti in leasing possono essere rivalutati **solo se è stato esercitato il diritto di riscatto** entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2019 (possono essere rivalutati solo i beni in proprietà)

Può essere effettuata:

- ✓ **distintamente per ciascun bene:** è possibile rivalutare un singolo bene senza includere gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea
- ✓ con efficacia **esclusivamente civilistica** (gratuita)
- ✓ con efficacia sia civilistica che **fiscale** (riconoscimento dei maggiori valori, con pagamento di un'imposta sostitutiva)

Benefici:

- Imposta sostitutiva pari al **3%** dei maggiori valori (contro il 10% - 12% previsto dalla normativa ordinaria), da versare in un massimo di tre rate di pari importo entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi;
- **Deduzione immediata dei maggiori ammortamenti:** già a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata (esercizio 2021). La normativa ordinaria prevede che gli effetti della rivalutazione decorrano dal terzo esercizio successivo.

Esempio:

Rivalutazione ai fini fiscali del bene per un valore di € 10.000:

- **Imposta sostitutiva al 3%:** € 300 (che pago in tre rate di € 100 ciascuno a giugno 2021-2022-2023).
- Grazie alla deduzione di maggiori quote di ammortamento ed ipotizzando un piano di ammortamento di 5 anni, l'impresa ottiene un risparmio di imposta del 27,9% (nell'ipotesi di IRES 24%+IRAP 3,9%), pari a € 2.790 (€ 558 annuali).

È necessaria **la perizia** per dare maggiori garanzie agli amministratori e al collegio sindacale che dovranno indicare e motivare i criteri seguiti nella rivalutazione

Scadenza:

Entro la chiusura del bilancio di esercizio anno 2020 (anno 2021).