

LE RIVALUTAZIONI DEI BENI D'IMPRESA E IL RIALLINEAMENTO DEI VALORI DOPO IL COVID-19

a cura di CLA Consulting S.R.L.

1. INTRODUZIONE GENERALE

Recenti provvedimenti normativi hanno previsto, con **criteri, modalità e costi** differenti, la possibilità di rivalutare e riallineare i valori dei beni dell'impresa ai fini civilistici e/o fiscali. Tra questi, in particolare, si segnalano:

- la rivalutazione prevista dal DL 104/2020 ("Decreto Agosto");
- la rivalutazione prevista dal DL 23/2020 ("Decreto liquidità");
- la rivalutazione gratuita per le imprese che operano nel settore alberghiero e termale prevista dal DL 23/2020 (c.d. "Decreto liquidità");
- il riallineamento dei valori contabili e fiscali dei beni iscritti in bilancio previsti dal DL 104/2020 ("Decreto Agosto") e dal DL 23/2020 (Decreto liquidità).

2. LA RIVALUTAZIONE PREVISTA DAL DL 104/2020 ("Decreto Agosto")

2.1 Premessa

L'articolo 110 del D.L. 14 agosto 2020 n. 104 (c.d. "Decreto Agosto") ha previsto la rivalutazione dei beni d'impresa nel bilancio relativo all'esercizio in corso al **31 dicembre 2020** (ovvero il **bilancio 2020** per le società con esercizio coincidente con l'anno solare).

La normativa prevede disposizioni di particolare favore, ovvero la possibilità di:

- 1) rivalutare **singoli beni** (e non necessariamente categorie omogenee di beni);
- 2) rivalutare i beni **gratuitamente anche solo ai fini civilistici**;
- 3) rivalutare i beni ai **fini fiscali** previo versamento di un'imposta sostitutiva pari al **3%** (contro il **10-12%** delle precedenti leggi di rivalutazione);
- 4) riconoscere ai fini fiscali i valori dei beni rivalutati già a decorrere dall'esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione viene effettuata, ovvero a partire dal **periodo d'imposta 2021** (dal **1° gennaio 2024** ai fini della determinazione delle **plusvalenze o delle minusvalenze**).

2.2 Soggetti interessati

La rivalutazione può essere effettuata, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, da:

- le **società per azioni** e in **accomandita per azioni**, le **società a responsabilità limitata**;
- le **società cooperative** e le **società di mutua assicurazione**;
- le **società europee** di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le **società cooperative europee** previste dal regolamento (CE) n. 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato;
- 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;
- le **società di persone commerciali**;
- le **imprese individuali**;
- gli **enti non commerciali residenti**;
- i **soggetti non residenti con stabile organizzazione in Italia**.

Viceversa, dalla rivalutazione sono escluse le **società che applicano i principi contabili internazionali**.

2.3 Beni rivalutabili ed esclusi

I beni rivalutabili devono essere stati iscritti nel bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del **31 dicembre 2019**.

Possono essere rivalutati i **beni d'impresa** e le **partecipazioni** indicate alla sezione II del capo I della Legge n. 342/2000. Si tratta, quindi:

- dei **beni materiali e immateriali** (marchi, brevetti, licenze ecc, con eccezione per i "meri" costi pluriennali), con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;
- delle **partecipazioni in società controllate e collegate**, purché costituenti **immobilizzazioni finanziarie**.

A titolo esemplificativo, possono essere rivalutati:

- i terreni;
- i fabbricati;
- gli impianti;
- i macchinari;
- le attrezzature;
- i marchi;
- i brevetti.

Le **immobilizzazioni immateriali** (ad esempio: marchi, brevetti) - anche se non più iscritte nello stato patrimoniale in quanto interamente ammortizzate - possono essere rivalutate gratuitamente se ancora giuridicamente tutelate ai sensi delle vigenti disposizioni normative. Non sono rivalutabili le immobilizzazioni immateriali che non costituiscono beni quali, ad esempio, l'avviamento e, più in generale, i costi pluriennali.

La rivalutazione è applicabile anche ai **beni completamente ammortizzati** ed alle **immobilizzazioni in corso**.

I **beni detenuti in leasing** possono essere rivalutati dall'utilizzatore solo se è stato esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso alla data del **31 dicembre 2019**, considerato che possono essere rivalutati i soli beni in proprietà.

In ogni caso, dalla rivalutazione sono esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. "**immobili - merce**").

2.4 Modalità di rivalutazione

Come già accennato, la rivalutazione dei beni d'impresa stabilita dal DL 104/2020 può essere effettuata, alternativamente:

- 1) **ai fini civilistici**: a titolo gratuito (con annotazione della stessa nel relativo **inventario** e nella **nota integrativa**)¹;
- 2) **ai fini civilistici e fiscali**, previo versamento di un'imposta sostitutiva (delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali) in misura pari al **3%** sul valore rivalutato (l'imposta sostitutiva è applicabile sia per i beni ammortizzabili sia per quelli non ammortizzabili)².

In quest'ultimo caso, a differenza delle precedenti leggi di rivalutazione, non sussiste l'obbligo di rivalutare tutti i beni che fanno parte delle medesime categorie omogenee previste dall'articolo 4 del DM 162/2001 (è quindi possibile rivalutare anche solo **singoli beni**).

Si ricorda che, a livello operativo:

- 1) la rivalutazione (materiale o immateriale) non comporta, di per sé, la **modifica della relativa vita utile del bene** (resta ferma la necessità di aggiornare la stima della vita utile nei casi in cui si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie di stima);
- 2) il limite massimo della rivalutazione è costituito dal **valore effettivamente attribuibile al bene interessato** con riferimento alla relativa consistenza, capacità produttiva, effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, valore corrente e quotazione rilevata nei mercati regolamentati italiani o esteri (pertanto, ai fini dell'individuazione del limite massimo alla rivalutazione, è possibile utilizzare sia il criterio del valore d'uso sia il criterio del valore di mercato);

¹ Per le imprese in contabilità semplificata, l'articolo 15 della legge 342/2000 richiede l'iscrizione in un apposito prospetto da cui risulti costo e rivalutazione compiuta. Per completezza si segnala che nella recente ordinanza n. 17371 del 19 agosto 2020 la Corte di Cassazione ha evidenziato che la rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali eseguita per scopi meramente contabili e civilistici imporrebbe, ai fini del test di operatività, di considerare il maggior valore del bene. Pertanto, in questo caso, il valore fiscale da prendere in esame per l'applicazione della disciplina sulle società non operative sarebbe quello rivalutato ai fini civilistici. In realtà, il mancato esercizio dell'opzione per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori non dovrebbe avere impatto sulla disciplina delle società non operative. Sulla questione è auspicabile un intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

² Per quanto riguarda le modalità di effettuazione della rivalutazione, l'articolo 110 del DL 104/2020 richiama le disposizioni contenute nell'articolo 11 della legge 342/2000 e del DM 162/2001.

3) nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti sono calcolati sui **valori non rivalutati** (cioè in quanto la rivalutazione è considerata un'operazione successiva e, pertanto, l'ammortamento dei maggiori valori rivalutati è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione);

4) la rivalutazione può essere effettuata con le **seguenti modalità**³:

- a) **rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento** (mantenendo inalterata l'originaria durata del processo di ammortamento);
- b) **rivalutazione del solo costo storico** (questo metodo determina un allungamento del processo di ammortamento, se viene mantenuto inalterato il precedente coefficiente, oppure un incremento del coefficiente se si intende lasciare inalterata la durata del periodo di vita utile del cespite);
- c) **riduzione del fondo di ammortamento** (questo metodo comporta lo stanziamento di ammortamenti su un costo analogo a quello originario).

Ai fini della rivalutazione, **l'imposta sostitutiva dovuta** deve essere versata in un massimo di **tre rate di pari importo**:

- **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 è eseguita;
- **le altre**: entro il termine previsto per il **versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi**.

Gli importi da versare possono essere compensati nel modello F24 ai sensi del D.lgs. 241/1997.

2.5 Efficacia della rivalutazione

Il valore rivalutato è riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e ai fini IRAP, a partire dal **periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021** per i soggetti aventi esercizio sociale coincidente con l'anno solare. Nello specifico, a partire da questo esercizio, i maggiori valori rivalutati assumono rilevanza ai fini:

- (i) della deducibilità delle quote di ammortamento;
- (ii) della determinazione del plafond delle spese di manutenzione (articolo 102, comma 6, TUIR);
- (iii) dell'applicazione della disciplina relativa alle società non operative (articolo 30 Legge 724/1994);

In caso di realizzo dei beni rivalutati (cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore) i valori incideranno sulla determinazione delle plusvalenze o delle minusvalenze a partire dal **1° gennaio 2024** (pertanto, la rivalutazione non è riconosciuta nel caso in cui i beni rivalutati dovessero essere ceduti o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa in data anteriore a quella di inizio del **quarto esercizio successivo** a quello nel bilancio in cui la rivalutazione è stata eseguita, ovvero in data anteriore al **1 gennaio 2024**, per i soggetti con periodi d'imposta coincidente con l'anno solare).

³ Articolo 11 della legge n. 342 del 2000 ed articoli 4, 5 e 6 del decreto ministeriale n. 162 del 2001. Per gli aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa si veda anche il documento interpretativo OIC 5.

All'interno di una specifica categoria omogenea, comprendente tre cespiti, è possibile decidere di:

- a) rivalutare un cespite e lasciare inalterato il valore degli altri;
- b) rivalutare una macchina solo civilisticamente;
- c) rivalutare la seconda anche fiscalmente (pagando il 3%) e non rivalutare la terza.

La scelta di non rivalutare un singolo bene potrà essere presa anche in funzione della possibile cessione di quel cespite prima del **2024**, anno dal quale la rivalutazione assume efficacia per le plusvalenze. Analogamente si potrà scegliere di rivalutare un singolo immobile strumentale tra i più fabbricati posseduti, ipotizzando una vendita a partire dal **2024**.

Esempio

Si ipotizzi la rivalutazione di un marchio effettuata nel bilancio 2020 per € 1.000.000;

- periodo di ammortamento civilistico: 10 anni;
- periodo di ammortamento fiscale: 18 anni.

In questo caso:

- 1) l'Imposta sostitutiva dovuta ai fini della rivalutazione (civilistica e fiscale) sarebbe pari a € 30.000 (1.000.000*3%), eventualmente rateizzabile in tre rate di pari importo;
- 2) il piano di ammortamento civilistico e fiscale relativo alla rivalutazione sarebbe il seguente:

Anno	Amm.to civile	Amm.to fiscale	Residuo civile	Residuo fiscale	Imposta sost.	Minori imposte amm.ti	Risparmio fiscale netto	Progressivo risparmio
2020			1.000.000					
2021	100.000	55.556	900.000	944.444	10.000	15.500	5.500	5.500
2022	100.000	55.556	800.000	888.889	10.000	15.500	5.500	11.000
2023	100.000	55.556	700.000	833.333	10.000	15.500	5.500	16.500
2024	100.000	55.556	600.000	777.778		15.500	15.500	32.000
2025	100.000	55.556	500.000	722.222		15.500	15.500	47.500
2026	100.000	55.556	400.000	666.667		15.500	15.500	63.000
2027	100.000	55.556	300.000	611.111		-	-	78.500
2028	100.000	55.556	200.000	555.556		15.500	15.500	94.000
2029	100.000	55.556	100.000	500.000		15.500	15.500	109.500
2030	100.000	55.556	-	444.444		15.500	15.500	125.000
2031		55.556		388.889		15.500	15.500	140.500
2032		55.556		333.333		15.500	15.500	156.000
2033		55.556		277.778		15.500	15.500	171.500

2034		55.556		222.222		15.500	15.500	187.000
2035		55.556		166.667		15.500	15.500	202.500
2036		55.556		111.111		15.500	15.500	218.000
2037		55.556		55.556		15.500	15.500	233.500
2038		55.556		0		15.500	15.500	249.000
Totale	1.000.000	1.000.000			30.000	279.000	249.000	249.000

Infine, per completezza si osserva che la rivalutazione non assume alcun rilievo ai fini del **super e iper ammortamento**. Pertanto, per i beni che beneficiano delle misure Industria 4.0 oggetto di rivalutazione, a partire dall'esercizio **2021** si creerà, un doppio binario tra la base di calcolo degli ammortamenti ordinari e quella del super e dell'iper ammortamento.

2.6 Saldo attivo di rivalutazione

Per le imprese che optano per la rilevanza fiscale dei maggiori valori attribuiti i beni, il **saldo attivo di rivalutazione** rappresenta una **riserva in sospensione d'imposta** tassata in caso di distribuzione ai soci (ai sensi dell'articolo 13 legge n. 342/2000).

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 342/2000 (espressamente richiamato dal DL 104/2020), il saldo attivo di rivalutazione non può essere utilizzato e *“la riserva, ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile”*.

Il **saldo attivo di rivalutazione** può essere **affrancato**, in tutto o in parte, mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del **10%**. In questo caso l'imposta sostitutiva può essere versata con le stesse modalità indicate al precedente paragrafo 2.4.

Se affrancato, il saldo attivo di rivalutazione è **liberamente distribuibile ai soci** e non concorre a formare il reddito imponibile della società che ha effettuato la distribuzione.

Se affrancate, le riserve di rivalutazione confluiscono tra le riserve di utili: pertanto, in caso di distribuzione, il socio dovrà tassare l'importo percepito secondo le regole che sono ordinariamente previste per la tassazione dei dividendi.

La norma non consente di affrancare le riserve risultanti da rivalutazioni precedenti.

2.7. Il Riallineamento dei valori di bilancio

Il comma 8 dell'articolo 110 del DL 104/2020 prevede, oltre alla disciplina della rivalutazione sopra esaminata, la possibilità di riallineare i maggiori valori contabili dei beni rispetto a quelli fiscali iscritti nel bilancio in corso al **31 dicembre 2019**⁴.

In particolare il riallineamento:

- 1) è fruibile sia dai **soggetti OIC** sia dai **soggetti IAS/lfrs**;
- 2) riguarda **gli stessi beni** che possono fruire della rivalutazione (in particolare, per i soggetti IAS possono essere riallineate tutte le **partecipazioni immobilizzate** ai fini fiscali, anche se non di controllo o di collegamento);
- 3) prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva del **3%** sul valore da riallineare.

L'importo corrispondente ai maggiori valori riallineati, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere accantonato in un'apposita **riserva in sospensione d'imposta**, che può essere affrancata attraverso il pagamento dell'imposta sostitutiva del **10%**.

Si ricorda che:

- a) i beni riallineati devono essere iscritti anche nel **bilancio 2020**;
- b) il valore del bene affrancabile è quello residuo risultante al termine del periodo d'imposta **2020**, al netto degli ammortamenti dell'esercizio;
- c) ai fini del riconoscimento fiscale sono applicabili le **stesse disposizioni** previste per la rivalutazione dei beni;
- d) a seguito del riallineamento dei valori è necessario eliminare il **fondo imposte differite** precedentemente iscritto a fronte del disallineamento esistente sul valore del bene e, in contropartita, a conto economico, rilevare (i) un provento ed (ii) un costo corrispondente all'imposta sostitutiva dovuta in contropartita alla rilevazione del debito tributario.⁵

3. LA RIVALUTAZIONE PREVISTA DAL DL 23/2020 ("Decreto liquidità")

L'articolo 12-ter del DL 8 aprile 2020 n. 23 (convertito nella Legge 5 giugno 2020 n. 40) ha previsto la proroga del termine per la rivalutazione prevista dall'articolo 1, commi da 696 a 703, della legge 160/2019 (Legge di bilancio 2020).

⁴ Tipicamente il maggior valore dei beni iscritto in bilancio rispetto al relativo valore fiscale può derivare da operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, conferimenti d'azienda o di partecipazioni). Inoltre eventuali disallineamenti possono essere determinati dall'adesione a precedenti discipline di rivalutazione operata ai soli fini civilistici (ad esempio quella prevista dall'articolo 15 del DL 185/2008). Si ricorda che, attraverso il riallineamento, è possibile ottenere il riconoscimento fiscale del maggior valore del bene iscritto in bilancio (senza la possibilità di riallineare in modo parziale) mentre, con la rivalutazione, se esistono i presupposti, è possibile incrementare ulteriormente questo valore fino al limite economico con effetti sia civili che fiscali. (pertanto, nonostante la rivalutazione ed il riallineamento siano istituti autonomi e distinti, ai sensi dell'articolo 10 del Dm 162/2001, gli stessi possono essere utilizzati anche congiuntamente).

⁵ In caso di riallineamento, a fronte di un costo pari all'imposta sostitutiva dovuta (3%), è possibile rilevare un risparmio fiscale (derivante dall'eliminazione del fondo imposte differite) in misura pari al 27,9% (ovvero la somma delle aliquote previste ai fini Ires ed Irap).

In particolare, è stata riconosciuta la possibilità di effettuare la rivalutazione nel bilancio successivo a quello in corso al **31 dicembre 2019** oppure al **31 dicembre 2020** oppure al **31 dicembre 2021** (ovvero nei bilanci **2020, 2021 e 2022** per le imprese con esercizio coincidente con l'anno solare).

La rivalutazione:

- riguarda le **immobilizzazioni materiali e immateriali giuridicamente tutelati** (diversi da quelli alla cui produzione o commercio è diretta l'attività d'impresa) e le **partecipazioni in società controllate e collegate**;
- può essere effettuata da tutti i soggetti titolari di reddito d'impresa che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio d'esercizio⁶;
- deve essere attuata per **tutti i beni** che appartengono alla **medesima categoria omogenea**⁷;
- assume rilevanza fiscale con versamento (in un'unica soluzione o in più rate, entro un massimo che dipende dall'importo complessivo da versare) di un'imposta sostitutiva stabilita in misura pari al **12%** (per i **beni ammortizzabili**) e **10%** (per i **beni non ammortizzabili**) calcolato sull'incremento di valore dei beni.

È prevista la possibilità di affrancare la riserva di rivalutazione (contropartita a patrimonio netto dei maggiori valori dell'attivo) con versamento di un'imposta sostitutiva del **10%**⁸.

Il maggior attribuito ai beni è riconosciuto ai fini fiscali a decorrere dal **terzo esercizio successivo** a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (ad esempio per la rivalutazione eseguita nel bilancio **2020**, a partire dal **2023**. Ai fini della plusvalenza / minusvalenza da cessione dei beni, il riconoscimento fiscale decorre a partire dal **quarto esercizio successivo** a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (ad esempio: a partire dal **2024** se la rivalutazione è stata eseguita nel **bilancio 2020**).

⁶ A titolo esemplificativo sono interessate dalla rivalutazione:

- le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata residenti nel territorio dello Stato;
- le società cooperative e di mutua assicurazione, residenti nel territorio dello Stato;
- le società europee di cui al regolamento Ce 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento Ce 1435/2003, residenti nel territorio dello Stato;
- le persone fisiche che svolgono attività produttiva di reddito d'impresa secondo quanto previsto dall'articolo 55 del Tuir (c.d. imprenditori individuali), per i beni relativi all'attività commerciale esercitata;
- le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice ed equiparate;
- le aziende speciali;
- gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali e soggetti equiparati;
- gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, per i beni relativi all'attività commerciale esercitata;
- le società di ogni tipo e gli enti non residenti, compresi i trust, nonché le persone fisiche non residenti, che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni.

Possono effettuare la rivalutazione anche le società cooperative a mutualità prevalente, indipendentemente dalla circostanza che le medesime fruiscono di un regime di parziale detassazione degli utili.

Rimangono escluse dalla facoltà di rivalutare i beni le società semplici, in quanto non esercenti attività di impresa.

⁷ Anche in questo caso, a livello contabile, la rivalutazione può essere effettuata attraverso (i) la rivalutazione del solo costo storico del bene; (ii) la riduzione del fondo ammortamento; (iii) la rivalutazione del costo storico del bene e del relativo fondo ammortamento.

⁸ Le imposte sostitutive dovute (ai fini della rivalutazione e dell'affrancamento della riserva di rivalutazione) possono essere versate in un massimo di 3 rate di pari importo, per importi complessivi dovuti fino a 3 milioni di euro, ed in un massimo di 6 rate di pari importo, per importi complessivi superiori ai 3 milioni di euro, con la prima rata in scadenza entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi delle disposizioni in materia recate dal D.Lgs. n. 241/1997.

In caso riallineamento dei maggiori valori iscritti in bilancio ai sensi dell'articolo 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per i soli **beni immobili**, il riconoscimento fiscale è previsto con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del **1° dicembre 2022** (in caso di riallineamento **2020**); del **1° dicembre 2023** (in caso di riallineamento **2021**) e del **1° dicembre 2024** (in caso di riallineamento **2022**)⁹.

4. LA RIVALUTAZIONE GRATUITA PER LE IMPRESE DEL SETTORE ALBERGHIERO E TERMALE

L'articolo 6-bis del DL 23/2020 ha, infine, previsto per le imprese che operano nel **settore alberghiero e termale** e che non adottano gli IFRS nella redazione del bilancio d'esercizio - la possibilità di rivalutare in modo gratuito sia i **beni** sia le **partecipazioni in imprese controllate e collegate**, risultanti dal **bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019** con l'esclusione dei beni "merce".

La rivalutazione:

- deve essere eseguita **in uno o in entrambi i bilanci** relativi ai due esercizi successivi, ovvero nel **bilancio 2020** e/o nel **bilancio 2021** (o in entrambi i bilanci);
- deve riguardare **tutti beni** appartenenti alla **medesima categoria omogenea**;
- deve essere annotata nel relativo **inventario** e nella **nota integrativa**;

Sui maggiori valori iscritti **non è dovuta alcuna imposta sostitutiva** od altra imposta ed essi assumono rilevanza ai fini civilistici e fiscali.

In particolare:

- i maggiori valori sono riconosciuti (ai fini delle imposte sui redditi ed IRAP) **a decorrere dall'esercizio** nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita;
- è previsto un **monitoraggio triennale** ai fini della tassazione delle eventuali plusvalenze e minusvalenze (pertanto, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio o 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 **quarto esercizio successivo** a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o delle minusvalenze occorrerà considerare il costo del bene prima della rivalutazione. In sostanza, con la rivalutazione nel bilancio del 2020, la cessione dei beni al valore "gratuitamente" rivalutato non genererebbe plusvalenze né civilistiche, né fiscali, ma tutto ciò solo dal **1° gennaio 2024**);
- il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere **imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva** in sospensione di imposta "nominata" e può essere (anche parzialmente) affrancato, con il pagamento di un'imposta sostitutiva del **10%**.

Nel caso in cui le imprese dei settori alberghiero e termale avessero già esercitato la procedura di rivalutazione della legge n. 160/2019 attraverso l'approvazione del bilancio al **31 dicembre 2019**, gli effetti fiscali dell'operazione si producono a decorrere dall'ultimo bilancio o rendiconto dell'esercizio in corso alla data del **31 dicembre 2020**. Osserviamo, infine, che ai sensi dell'articolo 6-bis, comma 8, del DL 23/2020, il riallineamento dei valori fiscali dei beni è stata espressamente prevista anche per le imprese che operano nel settore alberghiero e termale.

⁹ Articolo 12-ter, comma 1, DL 23/2020.

5. RIEPILOGO GENERALE

Nella seguente tabella riepiloghiamo i principali tratti distintivi di ciascuna delle discipline di rivalutazione e di riallineamento che sono state illustrate ai precedenti paragrafi.

	Rivalutazione beni d'impresa (Decreto Agosto)	Rivalutazione beni d'impresa (Decreto liquidità)	Rivalutazione alberghi e settore termale (Decreto liquidità)
Riferimento normativo	Art. 110 DL 34/2020	Art. 12-ter DL 23/2020	Art. 6.bis DL 23/2020
Soggetti interessati	Soggetti produttivi di reddito d'impresa che non adottano gli IAS in bilancio	Soggetti produttivi di reddito d'impresa che non adottano gli IAS in bilancio	Soggetti operanti nei settori alberghiero e termale che non adottano gli IAS in bilancio
Bilancio interessato	Bilancio relativo all'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019 (Bilancio 2020)	Bilancio o rendiconto relativo all'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019 ; al 31.12.2020 ; o al 31.12.2021 (bilanci 2020, 2021, 2022 per i soggetti solari)	Uno o entrambi i bilanci o rendiconti relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31.12.2019 (bilancio 2020 e/o bilancio 2021)
Beni rivalutabili	Beni d'impresa e partecipazioni di cui alla sez. II del capo I della Legge 342/2000	Beni d'impresa e partecipazioni di cui alla sez. II del capo I della Legge 342/2000	Beni d'impresa e partecipazioni di cui alla sez. II del capo I della Legge 342/2000
Condizioni	I beni devono risultare nel bilancio d'esercizio in corso al 31.12.2019	I beni devono risultare nel bilancio d'esercizio in corso al 31.12.2018	I beni devono risultare nel bilancio d'esercizio in corso al 31.12.2019
	Possibilità di rivalutare singoli beni (ai fini civilistici e/o fiscali)	Obbligo di rivalutazione dei beni che appartengono alla stessa classe omogenea	Obbligo di rivalutazione dei beni che appartengono alla stessa classe omogenea
Beni esclusi	Immobili merce	Immobili merce	Immobili merce
Imposta sostitutiva dovuta	3% (facoltativa)	10-12%	-
Imposta sostitutiva dovuta per affrancamento saldo attivo di rivalutazione	10% (facoltativa)	10% (facoltativa)	10% (facoltativa)

Riconoscimento fiscale ai fini dell'ammortamento	Dall'esercizio successivo alla rivalutazione (ovvero dal 2021)	Dal terzo esercizio successivo alla rivalutazione (es. rivalutazione 2020 riconosciuta a partire dal 2023)	Dall'esercizio in cui la rivalutazione è eseguita
Riconoscimento fiscale ai fini della plus/minus da cessione	Dal quarto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata	Dal quarto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata (es. rivalutazione 2020 riconosciuta a partire dal 2024)	Dal quarto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata (in caso di rivalutazione in base alla Legge 160/2019 il maggior valore viene riconosciuto immediatamente)
Riallineamento dei valori di bilancio	Consentito anche per i soggetti IAS	Consentito anche per i soggetti IAS. Per i soli beni immobili il riconoscimento fiscale opera dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2022 (in caso di riallineamento 2020); del 1° dicembre 2023 (in caso di riallineamento 2021) e del 1° dicembre 2024 (in caso di riallineamento 2022)	Consentito anche per i soggetti IAS