



**Il documento interpretativo OIC n. 7
sulla rivalutazione generale dei beni d'impresa
e delle partecipazioni 2020**

(Circolare n. 7 del 9 aprile 2021)

Indice

1. Premessa	3
2. Ambito soggettivo	4
3. Ambito temporale	6
4. Ambito oggettivo	6
5. Modalità di rivalutazione	9
6. Efficacia "solo civilistica" o "anche fiscale" della rivalutazione	11
7. Saldo attivo di rivalutazione	12
8. Versamento delle imposte sostitutive	14
9. Perfezionamento della rivalutazione ai fini fiscali	15
10. Riallineamento dei disallineamenti civilistico-fiscali	15
11. Imprese dei settori alberghiero e termale	17

1. Premessa

L'art. 110 del DL 14.8.2020 n. 104 (c.d. "Decreto Agosto"), rubricato "Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020", ha introdotto la possibilità di rivalutare i beni di impresa (ad esclusione degli immobili "merce") e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

Con il documento interpretativo n. 7/2021, l'OIC ha analizzato sotto il profilo tecnico "le norme della legge di rivalutazione 2020 (art. 110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n. 104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126 di seguito anche "legge 126/2020)", fornendo i propri chiarimenti applicativi.

La presente circolare integra e aggiorna, alla luce di tali chiarimenti, la circolare AIDC n. 17 del 28.9.2020.

La **rivalutazione** può essere operata "in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia" e **deve essere eseguita:**

- dai soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, ossia **nel bilancio dell'esercizio 2020;**
- dai soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, ossia **nel bilancio dell'esercizio 2020/2021**, con facoltà però di "anticiparla" al bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2019, ossia **nel bilancio dell'esercizio 2019/2020**, qualora tale bilancio non risulti ancora approvato alla data del 14.10.2020.

Giova ricordare che, già prima della facoltà offerta dall'art. 110 del DL 104/2020, nel bilancio dell'esercizio 2020 (per i soggetti "solari") risultava possibile avvalersi della rivalutazione dei beni di impresa e delle partecipazioni ai sensi dell'art. 1 co. 696 ss. della L. 160/2019.

Questa legge di rivalutazione, inizialmente destinata ad applicarsi nel bilancio dell'esercizio 2019 (per i soggetti "solari"), è divenuta infatti applicabile anche nel bilancio degli esercizi 2020, 2021 e 2022 (sempre per i soggetti "solari") per effetto della proroga disposta dall'art. 12-ter del DL 23/2020, convertito con modificazioni nella L. 40/2020.

La rivalutazione disciplinata dall'art. 110 del DL 104/2020 si sovrappone perfettamente a quella della L. 160/2019 dal punto di vista dell'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione (pur nella differenza rappresentata dal fatto che la rivalutazione ex L. 160/2019 concerne i beni posseduti al termine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018, mentre la rivalutazione ex DL 104/2020 quelli posseduti al termine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019), ma risulta decisamente più interessante rispetto a quella della L. 160/2019 con riguardo a taluni profili disciplinari di seguito evidenziati.

In particolare, la rivalutazione ex art. 110 del DL 104/2020:

- **può essere "solo civilistica" e non necessariamente "anche fiscale"** (la Relazione illustrativa al DL 104/2020 ha precisato che la finalità di questa misura è quella di consentire alle imprese l'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni, concedendo la possibilità

di iscrivere in bilancio il maggior valore senza che il medesimo abbia necessariamente rilevanza fiscale);

- può essere effettuata distintamente per ciascun bene, **senza dunque il "consueto" vincolo di procedere in modo uniforme per i beni appartenenti alla medesima "categoria omogenea"**;
- ove si decida di effettuarla anche ai fini fiscali, il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti decorre già dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (invece che dal terzo esercizio successivo) e, soprattutto, sconta un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 3% sia per i beni ammortizzabili che per i beni non ammortizzabili (invece che del 12% per i beni ammortizzabili e del 10% per i beni non ammortizzabili).

Oltre che rivalutare sul piano civilistico ed eventualmente ottenere anche il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti per effetto della rivalutazione, l'art. 110 del DL 104/2020 consente, alle medesime condizioni, di affrancare i "disallineamenti" tra (maggiori) valori contabili e (minori) valori fiscalmente riconosciuti che risultano dal bilancio dell'esercizio 2019 (o 2019/2020), sui medesimi beni che potrebbero essere oggetto di rivalutazione.

Questa **possibilità di "riallineamento"** è peraltro **consentita anche ai soggetti che redigono il bilancio secondo principi contabili internazionali**, laddove invece la facoltà di rivalutazione è limitata ai soli soggetti che redigono il bilancio secondo principi contabili nazionali.

Ai sensi del co. 7 dell'art. 110 del DL 104/2020, alla disciplina in esame si applicano, in quanto compatibili, anche:

- le disposizioni di cui agli artt. 11, 13, 14 e 15 della L. 342/2000 e dei relativi regolamenti attuativi approvati con DM 13.4.2001 n. 162 e 19.4.2002 n. 86;
- le disposizioni di cui all'art. 1 co. 475, 477 e 478 della L. 311/2004.

A corollario di quanto precede, si ricorda che, nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2020, per le **imprese operanti nei settori alberghiero e termale** sussiste anche la possibilità di avvalersi della **rivalutazione civilistica e fiscale "gratuita"** disciplinata dall'art. 6-*bis* del DL 23/2020, inserito in sede di conversione nella L. 40/2020.

2. Ambito soggettivo

Ai sensi del co. 1 dell'art. 110 del DL 104/2020, i soggetti che possono rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio al 31 dicembre 2019 sono i soggetti indicati nell'art. 73 co. 1 lett. a) e b) del TUIR che **non adottano i principi contabili internazionali** nella redazione del bilancio di esercizio.

L'art. 15 della L. 342/2000 (richiamato dal co. 7 dell'art. 110 del DL 104/2020) estende l'ambito soggettivo di applicazione alle imprese individuali, alle società di persone commerciali, agli enti non

commerciali residenti e alle stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti

Possono dunque avvalersi della rivalutazione *ex art. 110 del DL 104/2020* i seguenti soggetti:

- società per azioni;
- società in accomandita per azioni;
- società a responsabilità limitata;
- società cooperative;
- società di mutua assicurazione;
- società europee;
- società cooperative europee;
- enti pubblici e privati, diversi dalle società, aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- imprese individuali;
- società in nome collettivo;
- società in accomandita semplice;
- enti non commerciali per i beni relativi all'impresa esercitata in via non principale;
- stabili organizzazioni di soggetti non residenti.

Soggetti in regimi di contabilità semplificata

La rivalutazione può essere effettuata dai soggetti che precedono anche se fruiscono di regimi di contabilità semplificata.

Riprendendo i chiarimenti forniti in merito dalla circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 2), tali soggetti possono effettuare la rivalutazione sui beni acquisiti entro il 31 dicembre 2019 che risultano dal registro dei beni ammortizzabili (ove istituito) o dal registro degli acquisti tenuto ai fini IVA.

Beni relativi ad aziende in affitto o usufrutto

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. 27.4.2017 n. 14, § 2), nel caso di beni che fanno parte di aziende oggetto di contratti di affitto o relativamente alle quali è stato concesso l'usufrutto, il soggetto che può effettuare la rivalutazione è quello che ha titolo a calcolare e dedurre gli ammortamenti, ossia:

- l'affittuario o usufruttuario, se non è stata prevista in sede contrattuale la deroga convenzionale all'obbligo di conservazione dell'efficienza dell'azienda, di cui all'art. 2561 c.c.;
- il concedente, se la deroga è stata invece prevista.

Nel caso in cui la rivalutazione sia operata dall'affittuario o usufruttuario, al termine dell'affitto o dell'usufrutto si trasferisce al concedente, insieme ai beni rivalutati, anche:

- la riserva di rivalutazione (sempre che, ovviamente, non sia già stata distribuita o utilizzata per copertura di perdite);

- il credito di imposta "latente" che corrisponde all'imposta sostitutiva versata per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori contabili iscritti (sempre che, ovviamente, la rivalutazione non sia stata effettuata ai soli fini civilistici).

3. Ambito temporale

Come evidenzia il documento interpretativo OIC n. 7/2021 (§ 7-8), la rivalutazione deve essere eseguita nel primo bilancio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, ma le imprese con esercizio non coincidente con l'anno solare possono "anticiparla" al bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2019, qualora quest'ultimo sia approvato in data successiva a quella di entrata in vigore della L. 126/2020, ossia in data successiva al 14.10.2020.

Ne consegue che la **rivalutazione deve essere eseguita:**

- dai soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, ossia **nel bilancio dell'esercizio 2020;**
- dai soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, ossia **nel bilancio dell'esercizio 2020/2021**, con facoltà però di "anticiparla" al bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2019, ossia **nel bilancio dell'esercizio 2019/2020**, qualora tale bilancio non risulti ancora approvato alla data del 14.10.2020.

In entrambi i casi, i beni rivalutabili devono risultare dal bilancio dell'esercizio precedente a quello in cui si procede alla loro rivalutazione.

Il documento interpretativo OIC n. 7/2021 (§ 8), riprendendo sul punto quanto già chiarito dalla risposta a interpello Agenzia delle Entrate 31.12.2000 n. 640, conferma che, per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, la scelta di "anticipare" la rivalutazione al bilancio dell'esercizio 2019/2020, anziché procedere nel bilancio dell'esercizio 2020/2021, costituisce una facoltà (non un obbligo), ferma restando l'impossibilità di procedere alla rivalutazione in entrambi i bilanci.

4. Ambito oggettivo

Ai sensi del co. 1 dell'art. 110 del DL 104/2020, i beni che possono essere oggetto di rivalutazione sono **i beni di impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della L. 342/2000**, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, **risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.**

Beni materiali e immateriali rivalutabili

Stante il rinvio alla sezione II del capo I della L. 342/2000, ad opera del co. 1 dell'art. 110 del DL 104/2020, i beni di impresa che possono essere oggetto di rivalutazione sono sia quelli materiali che quelli immateriali.

Ai sensi dell'art. 2 co. 1 del DM 162/2001, tra i beni materiali e immateriali rivalutabili rientrano anche:

- i beni di costo unitario non superiore a 516 euro;
- i beni completamente ammortizzati.

Ai sensi dell'art. 2 co. 2 del D; 162/2001, i beni completamente ammortizzati si intendono posseduti:

- per quanto concerne quelli materiali, se risultano dal bilancio o rendiconto (a tale fine è sufficiente che risultino dal prospetto della nota integrativa che, ai sensi dell'art. 2427 co. 1 n. 2 c.c., deve riportare il costo storico e il relativo fondo di ammortamento);
- per quanto concerne quelli immateriali, se sono *"tuttora tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia"*.

Il documento interpretativo OIC n. 7/2001 (§ 5) stabilisce che *"possono essere oggetto di rivalutazione i **beni immateriali ancora tutelati giuridicamente** alla data di chiusura del bilancio in cui è effettuata la rivalutazione **anche se i relativi costi**, seppur capitalizzabili nello stato patrimoniale, **sono stati imputati interamente a conto economico"**.*

Si tratta di un importante chiarimento che era stato sollecitato anche dalla circ. Assonime 5.3.2021 n. 6 (§ 2.3), per superare le incertezze che erano state generate sul punto da alcune pronunce di prassi dell'Agenzia delle Entrate (in particolare, la risposta a interpello 28.6.2004 n. 954-394/2004 resa ad un soggetto di grandi dimensioni operante nel settore della telefonia).

Per quanto riguarda invece i beni utilizzati sulla base di contratti di leasing, il documento interpretativo OIC n. 7/2021 conferma l'orientamento già a suo tempo espresso dalla circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 1), con riguardo a precedenti leggi di rivalutazione, in merito alla loro esclusione dalla rivalutazione: i beni acquisiti in leasing *"possono essere rivalutati solo se già riscattati, in quanto solo in tal caso sono iscrivibili nell'attivo dello stato patrimoniale della società utilizzatrice"* (il riscatto deve essere stato esercitato anteriormente alla data di chiusura dell'esercizio precedente a quello di rivalutazione).

Sempre con riguardo a precedenti leggi di rivalutazione, si ricorda altresì la circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 1) ha affermato che:

- rientrano tra i beni rivalutabili anche le immobilizzazioni in corso (purché, ovviamente, risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019);
- **non possono essere oggetto di rivalutazione**, in quanto non costituiscono beni immateriali, **l'avviamento e gli oneri pluriennali capitalizzati nell'attivo**.

Partecipazioni

Stante il rinvio alla sezione II del capo I della L. 342/2000, ad opera del co. 1 dell'art. 110 del DL 104/2020, le partecipazioni che possono essere oggetto di rivalutazione sono quelle in società controllate e collegate ai sensi dell'art. 2359 c.c., costituenti immobilizzazioni.

Il documento interpretativo OIC n. 7/2021 (§ 4) puntualizza che le predette partecipazioni possono essere oggetto di rivalutazione **anche nei casi di "controllo congiunto (joint venture)"**.

Ai sensi dell'art. 2359 co. 1 n. 1) e 2) c.c., il controllo sussiste quando la partecipazione consente di esercitare:

- il 50% + 1 dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria (c.d. "controllo di diritto");
- una percentuale di voti esercitabili nell'assemblea ordinaria inferiore al 50% + 1, ma sufficiente per esercitare una influenza dominante sull'assemblea medesima (c.d. "controllo di fatto").

Al fine di valutare la sussistenza del controllo di diritto o del controllo di fatto, il co. 2 dell'art. 2359 c.c. statuisce che si computano anche i voti spettanti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta.

Ai sensi dell'art. 2359 co. 3 c.c., il collegamento sussiste quando la partecipazione consente di esercitare sulla società partecipata una "influenza notevole", la quale si presume quando nell'assemblea ordinaria può essere esercitato almeno il 20% dei voti (se la partecipata ha azioni quotate in mercati regolamentati, basta il 10%).

Il secondo periodo del co. 1 dell'art. 3 del DM 162/2001 prevedeva altresì che il rapporto di controllo o di collegamento dovesse sussistere *"ininterrottamente almeno dall'esercizio chiuso entro il 31 dicembre 1999"*.

Stante il rinvio che il co. 7 dell'art. 110 del DL 104/2020 fa al DM 162/2001, il rapporto di controllo o di collegamento dovrebbe dunque sussistere ininterrottamente almeno dall'esercizio in corso al 31 dicembre 2018. Resta ben inteso che, ove anche sussistessero i requisiti di controllo o collegamento, la partecipazione non è rivalutabile se non risulta iscritta in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie.

Esclusione dei beni merce

Il co. 1 dell'art. 110 del DL 104/2020 **esclude espressamente** dal novero dei beni rivalutabili gli *"immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa"*.

Letteralmente, dunque, tra i beni rivalutabili dovrebbero rientrare anche i beni "merce", diversi da quelli immobili, che costituiscono il "magazzino".

Sul punto, tuttavia, va sottolineato che, con riguardo alla legge di rivalutazione di cui all'art. 1 co. 556-563 della L. 232/2016, la quale recava la stessa identica previsione, la **circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 1)** ha affermato *"al riguardo, come – per ragioni di ordine logico sistematico e in coerenza con quanto previsto nelle precedenti leggi di rivalutazione – l'esclusione dalla disciplina riguarda tutti i beni merce, nonostante la norma si limiti a prevedere l'esclusione solo con riferimento alla categoria degli immobili merce"*.

La questione meriterebbe dunque, relativamente alla rivalutazione ex art. 110 del DL 104/2020, una conferma espressa del richiamato chiarimento di prassi ovvero una precisazione in senso contrario.

Beni risultanti dal bilancio dell'esercizio precedente a quello di rivalutazione

Per poter procedere alla rivalutazione nel bilancio di esercizio 2020 (oppure, per i soggetti "non solari",

2019/2020 o 2020/2021) è necessario che i beni rivalutabili siano presenti nel bilancio di esercizio 2019 (oppure, per i soggetti "non solari, 2018/2019 o 2019/2020).

Per i soggetti in contabilità semplificata, i beni irivalutabili devono risultare dal registro dei beni ammortizzabili o, comunque, dalle scritture contabili tenute a norma dell'art. 18 del DPR 600/73, quali il registro IVA acquisti "integrato".

Come si evince dalla circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 2), **in caso di operazioni di fusione, scissione o conferimento d'azienda** perfezionate nel corso dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, le società incorporanti o risultanti dalla fusione, beneficiarie della scissione e conferitarie di conferimenti d'azienda possono procedere alla rivalutazione dei beni "acquisiti" per effetto delle predette operazioni, nonostante i medesimi figurino nei bilanci di esercizio in corso al 31 dicembre 2019 delle società incorporate o fuse, scisse e conferenti.

Per i beni completamente ammortizzati che non figurano più nello stato patrimoniale, in quanto non viene data evidenza del costo storico e del relativo fondo di ammortamento che lo azzerà, il soddisfacimento del requisito dell'iscrizione in bilancio è integrato dall'indicazione di entrambi in nota integrativa, nell'ambito del prospetto previsto dall'art. 2427 co. 1 n. 2 c.c..

Per quel che concerne i beni immateriali completamente ammortizzati, l'art. 2 co. 2 del DM 162/2001 stabilisce che sono rivalutabili *"se gli stessi siano tuttora tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia"*.

5. Modalità di rivalutazione

Ai sensi del co. 2 dell'art. 110 del DL 104/2020, la rivalutazione:

- **può essere effettuata distintamente per ciascun bene;**
- deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

Ai fini della individuazione del valore economico del bene, che costituisce il limite massimo di rivalutazione, *"si può utilizzare sia il criterio del valore d'uso, sia il criterio del valore di mercato"* (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 14).

Il "valore d'uso" si determina avendo riguardo ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro capacità produttiva e all'effettiva possibilità di utilizzazione economica.

Il "valore di mercato" si determina avendo riguardo ai valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati.

"È consentita una rivalutazione che si attesti ad un livello intermedio compreso tra il valore economico del bene e quello di libro risultante alla chiusura dell'esercizio di riferimento" (circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14, § 3).

A livello di tecnica contabile, il documento interpretativo OIC n. 7/2021 (§ 15) ricorda che sono possibili tre metodologie di rivalutazione (rivalutazione del solo costo storico; rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento; riduzione del fondo di ammortamento), fermo restando che

“l’applicazione di ognuno di questi metodi porta all’iscrizione dello stesso importo netto contabile che va poi riportato lungo la vita utile dell’immobilizzazione”.

Ciò anche in considerazione del fatto che la rivalutazione *“di per sé non comporta una modifica della vita utile”* del bene rivalutato, fermo restando che è necessario *“l’aggiornamento della stima della vita utile nei casi in cui si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie della stima”* (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 16).

Con specifico riferimento ai marchi, il documento interpretativo OIC n. 7/2021 (§ 16) puntualizza che *“dalla data della rivalutazione il limite fissato dal paragrafo 71 dell’OIC 24 può essere prolungato per ulteriori 20 anni nei limiti temporali di efficacia della tutela giuridica”.*

Anche la circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 3) conferma la possibilità di avvalersi di tutte e tre le metodologie di rivalutazione utilizzabili dal punto di vista della tecnica contabile, sottolineando a sua volta che il limite massimo di rivalutazione, rappresentato dal valore economico del bene, può essere determinato, alternativamente, sulla base del *“valore d’uso”* o del *“valore corrente”*.

Assenza del vincolo di rivalutare *“per categorie omogenee”*

Poichè la rivalutazione *“può essere effettuata distintamente per ciascun bene”*, **non sussiste il vincolo di rivalutare tutti i beni appartenenti a una medesima *“categoria omogenea”***, come risultava previsto da precedenti leggi di rivalutazione, con riguardo ai beni materiali.

In altre parole, anche laddove un’impresa possieda, per esempio, due macchinari identici, è nella piena facoltà dell’impresa decidere di operare la rivalutazione *ex art. 110 del DL 104/2020* su di uno soltanto dei due.

Nel ribadire, la possibilità di operare la rivalutazione distintamente per ciascun bene, il documento interpretativo OIC n. 7/2021 (§ 9) puntualizza che *“nel caso di immobilizzazioni che comprendono valori separabili (ad esempio il fabbricato e il terreno sottostante) occorre individuare distinti valori di rivalutazione”.*

Annotazione nell’inventario e in nota integrativa

La rivalutazione deve essere annotata nell’inventario e nella nota integrativa del bilancio dell’esercizio che si chiude al 31 dicembre 2020 (o di quello a cavallo del 2020/2021, nel caso di esercizio non coincidente con l’anno solare, salvo anticipazione della rivalutazione a quello 2019/2020).

In particolare, nella nota integrativa devono essere indicate le modalità adottate per rivalutare e, più in generale, l’informativa in tema di rivalutazioni prevista dei principi contabili OIC 16, 21, 24, 25 e 28 (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 24-25).

Relazione degli amministratori e dei sindaci

Come ricorda la circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 3), la rivalutazione richiede anche l’indica-

zione, da parte di amministratori e sindaci, nelle rispettive relazioni al bilancio, dei criteri utilizzati per rivalutare i beni, nonché l'attestazione che il valore rivalutato non eccede il valore economico attribuibile.

Ammortamenti nel bilancio di rivalutazione

Nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati, in quanto la rivalutazione è ritenuta un'operazione successiva e pertanto l'ammortamento di tali maggiori valori è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 17).

6. Efficacia "solo civilistica" o "anche fiscale" della rivalutazione

Ai sensi del co. 4 dell'art. 110 del DL 104/2020, *"il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive"*.

Il primo aspetto che emerge dal dato normativo è che la rivalutazione *ex art. 110 del DL 104/2020* può anche essere operata ai soli fini civilistici, ferma restando la possibilità di attribuire ad essa efficacia anche ai fini fiscali.

La rivalutazione con efficacia **"solo civilistica" non comporta alcun onere dal punto di vista fiscale**, ma, ovviamente, non consente neppure di attribuire rilevanza fiscale ai maggiori valori contabili iscritti, con quel che ne consegue in termini di invarianza dei costi fiscalmente riconosciuti dei beni, ai fini del calcolo degli ammortamenti deducibili e, nel caso di realizzo, delle plusvalenze imponibili e delle minusvalenze deducibili.

La rivalutazione con efficacia **"anche fiscale" implica invece il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 3%** (sia per le rivalutazioni operate su beni ammortizzabili, che per quelle operate su beni non ammortizzabili), ma consente di ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti, ai fini del calcolo degli ammortamenti deducibili e, nel caso di realizzo, delle plusvalenze imponibili e delle minusvalenze deducibili.

Rivalutazione solo civilistica

Nel caso in cui la rivalutazione venga effettuata ai soli fini civilistici, l'iscrizione in bilancio di maggiori valori fiscalmente non riconosciuti genera un disallineamento temporaneo che costituisce presupposto di **rilevazione della correlata fiscalità differita**, conformemente a quanto previsto dal documento OIC n. 25.

In pratica, a fronte dell'iscrizione dei maggiori valori contabili (fiscalmente non riconosciuti) nell'attivo, la società che effettua la rivalutazione "solo civilistica" deve iscrivere nella voce B.2 del passivo patrimoniale le imposte differite (IRES e IRAP) correlate ai maggiori valori iscritti.

Il saldo attivo di rivalutazione è in questo caso pari alla differenza tra i maggiori valori iscritti nell'attivo e le imposte differite contestualmente appostate nel passivo.

Decorrenza immediata dell'efficacia fiscale della rivalutazione

In caso di versamento dell'imposta sostitutiva del 3% sui maggiori valori contabili iscritti per effetto della rivalutazione, il loro riconoscimento, ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, decorre già *"dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata effettuata"*, senza dunque che operino meccanismi di differimento dell'efficacia fiscale della rivalutazione che avevano caratterizzato alcune delle ultime leggi di rivalutazione.

Cessione o estromissione dei beni rivalutati prima di quattro anni

Ai sensi del co. 5 dell'art. 110 del DL 104/2020, *"nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci 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 minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione"*.

Per i soggetti con esercizio solare che effettuano la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio che si chiude al 31 dicembre 2020, la norma opera con riguardo alle cessioni, assegnazioni e destinazioni a finalità estranee che si verificano prima del 1° gennaio 2024.

Se, nel periodo di "moratoria", si verifica uno dei predetti presupposti realizzativi, l'art. 3 co. 3 e 4 del DM 86/2002 statuisce che:

- all'impresa che ha effettuato la rivalutazione è attribuito un credito di imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti senza possibilità di considerare il costo fiscale "rivalutato";
- il saldo attivo di rivalutazione viene incrementato di un ammontare pari a quello dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti senza possibilità di considerare il costo fiscale "rivalutato" (a sua volta pari a quello del credito di imposta che, ai sensi del punto precedente, viene attribuito al soggetto che ha effettuato la rivalutazione);
- a partire dalla data di cessione, il saldo attivo di rivalutazione, come incrementato ai sensi del punto precedente, non è più in sospensione di imposta fino a concorrenza del maggior valore contabile che era stato attribuito in sede di rivalutazione ai beni ceduti senza possibilità di considerare il costo fiscale "rivalutato".

7. Saldo attivo di rivalutazione

Il saldo attivo di rivalutazione, sia nell'ipotesi di rivalutazione "solo civilistica", che nell'ipotesi di rivalutazione "anche fiscale", costituisce una riserva del patrimonio netto, disponibile per fronteggiare

le perdite ed eventualmente utilizzabile per la loro copertura.

In particolare, ai sensi dell'art. 13 della L. 342/2000, il saldo attivo di rivalutazione può essere:

- imputato a capitale sociale, previa delibera di aumento del capitale sociale;
- utilizzato a copertura di perdite (nel qual caso sorge il divieto di distribuzione di utili fino a quando la riserva non viene reintegrata, oppure definitivamente ridotta con deliberazione dell'assemblea straordinaria);
- distribuito ai soci (fermo restando che, conformemente a quanto previsto dall'art. 2445 co. 2 e 3 c.c., la delibera di distribuzione può essere eseguita soltanto una volta che siano trascorsi 90 giorni dall'iscrizione della delibera nel Registro delle imprese e purché, entro questo termine, nessun creditore sociale anteriore all'iscrizione abbia fatto opposizione).

Il saldo attivo di rivalutazione deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 11).

Tale saldo attivo è pari al maggior valore dei beni rivalutati nell'attivo dello stato patrimoniale (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 10), al netto però:

- dell'imposta sostitutiva di affrancamento "direttamente" iscritta tra i corrispondenti debiti del passivo, qualora la rivalutazione venga effettuata anche ai fini fiscali (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 19);
- delle imposte differite "direttamente" iscritte nel relativo fondo del passivo, qualora la rivalutazione venga effettuata solo ai fini civilistici, determinando così il disallineamento temporaneo tra maggiori valori civilistici rivalutati e minori valori fiscali non affrancati (documento interpretativo OIC n. 7/2021, § 23).

Natura fiscale del saldo attivo di rivalutazione

Dal punto di vista fiscale, il saldo attivo di rivalutazione costituisce una riserva che si considera formata:

- con **utili in regime di sospensione di imposta, se la rivalutazione è stata effettuata anche ai fini fiscali**, con versamento dell'imposta sostitutiva del 3% e conseguente riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti sui beni rivalutati;
- con **utili in regime ordinario, se la rivalutazione è stata effettuata ai soli fini civilistici** (in tal senso si è espressa anche la circ. Agenzia Entrate 19.3.2009 n. 11, § 5, con riguardo alla disciplina di cui all'art. 15 co. 16-23 del DL 185/2008 che prevedeva la medesima possibilità di operare una rivalutazione efficace anche ai soli fini civilistici).

Se, dunque, si procede alla distribuzione di un saldo attivo di rivalutazione che costituisce riserva di utili in sospensione di imposta (rivalutazione con efficacia "anche fiscale"):

- le somme attribuite ai soci, aumentate dell'imposta sostitutiva del 3% corrispondente alle somme medesime, concorrono alla formazione del reddito imponibile dell'impresa (oltre che dei soci, se

trattasi di impresa soggetta a IRES le cui distribuzioni di utili costituiscono redditi imponibili come dividendi in capo ai soci).

- all'impresa è attribuito un credito di imposta pari all'imposta sostitutiva medesima.

Se, invece, si procede alla distribuzione di un saldo attivo di rivalutazione che costituisce riserva di utili "ordinari", nessun profilo di imponibilità si determina in capo all'impresa (mentre permane, ovviamente, l'imponibilità in capo ai soci, se trattasi di impresa soggetta a IRES le cui distribuzioni di utili costituiscono redditi imponibili come dividendi in capo ai soci).

Soggetti con regimi di contabilità semplificata

Per le imprese individuali e le società di persone in regime di contabilità semplificata, le norme che disciplinano il saldo attivo di rivalutazione non trovano applicazione, poiché sono strettamente funzionali all'evidenza di un dato che è desumibile dallo stato patrimoniale del bilancio o del rendiconto.

Ne consegue che per tali soggetti, nel caso di rivalutazione con efficacia anche fiscale, da cui consegue per i soggetti in contabilità ordinaria la natura fiscale di "riserva in sospensione di imposta" del saldo attivo di rivalutazione, non sorge alcun profilo imponibile nel caso di distribuzioni (circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14, § 4).

Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

Ai sensi del co. 3 dell'art. 110 del DL 104/2020, il saldo attivo può essere affrancato ai fini fiscali, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'**imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 10%**.

Naturalmente l'ipotesi dell'affrancamento assume significato solo con riguardo ai saldi attivi che si formano per effetto di rivalutazioni cui viene attribuita efficacia anche fiscale, mediante versamento dell'imposta sostitutiva del 3%, posto che per quelle "solo civilistiche" non sussiste alcun vincolo di sospensione di imposta gravante sul relativo saldo attivo.

Mancato affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

Se la rivalutazione viene effettuata anche ai fini fiscali, ma non si procede all'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione, può rendersi necessario rilevare la fiscalità differita corrispondente alle imposte che risulteranno dovute nell'esercizio in cui la società dovesse distribuire ai soci la riserva in sospensione di imposta.

Sul punto, tuttavia, il documento OIC n. 7/2021 (§ 23) sottolinea che "*le imposte differite relative alla riserva possono non essere contabilizzate se vi sono scarse probabilità di distribuire la riserva ai soci*".

8. Versamento delle imposte sostitutive

Ai sensi del co. 6 dell'art. 110 del DL 104/2020, sia l'imposta sostitutiva per l'efficacia "anche fiscale"

della rivalutazione (si veda il precedente § 6), che l'imposta sostitutiva per l'affrancamento fiscale del saldo attivo di rivalutazione (si veda il precedente § 7), sono versate in un massimo di tre rate di pari importo con scadenza:

- la **prima rata**, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi e dell'IRAP relative al periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (termine del 30 giugno 2021, per i soggetti "solari");
- la **seconda e la terza rata**, entro il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi e dell'IRAP relative ai due periodi di imposta successivi (termini del 30 giugno 2022 e 30 giugno 2023, per i soggetti "solari").

Il versamento delle imposte sostitutive può avere luogo mediante compensazione, secondo le ordinarie regole di cui al DLgs. 241/97.

9. Perfezionamento della rivalutazione ai fini fiscali

Con riguardo alle leggi di rivalutazione succedutesi nel tempo, la prassi dell'Agenzia delle Entrate (da ultimo, si segnala la circ. 27.4.2017 n. 14, § 7) ha costantemente affermato che il loro perfezionamento, ai fini fiscali, avviene **con l'indicazione nella dichiarazione dei redditi** dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva, per cui **"l'omesso, insufficiente e/o tardivo versamento della relativa imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione"**.

10. Riallineamento dei disallineamenti civilistico-fiscali

Stante il rinvio che il co. 7 dell'art. 110 del DL 104/2020 fa all'art. 14 della L. 342/2000, oltre alla rivalutazione ("solo civilistica" o "anche fiscale") dei beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2020 è possibile procedere anche al riallineamento delle differenze tra (maggiori) valori contabili e (minori) valori fiscali relativamente ai medesimi beni.

Tale possibilità, peraltro, è estesa dal co. 8 dell'art. 110 del DL 104/2020 anche ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali (esclusi invece dal novero di quelli che possono rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni).

L'imposta sostitutiva da corrispondere per il riallineamento tra valori contabili e fiscali è la medesima (3%) che deve essere corrisposta per le rivalutazioni cui si intende dare efficacia anche fiscale (si veda il precedente § 5).

Disallineamenti affrancabili

Conformemente a quanto affermato dalla circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 9), i disallineamenti che possono essere affrancati sono quelli che emergono dal bilancio di esercizio in corso al 31

dicembre 2019, sui medesimi beni che possono essere oggetto di rivalutazione (si veda il precedente § 4), ovviamente nella misura in cui detti disallineamenti persistono ancora (ossia nella misura in cui non sono ancora stati riassorbiti) alla chiusura del bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2020.

In altre parole, **non è possibile** utilizzare il riallineamento *ex art. 110 del DL 104/2020* **per affrancare disallineamenti che, seppure relativi a beni che risultano dal bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2019, si sono determinati durante il bilancio di esercizio in corso al 31 dicembre 2020.**

Con riguardo a precedenti leggi di rivalutazione che consentivano anche il riallineamento dei "disallineamenti pregressi", la prassi dell'Agenzia Entrate (da ultimo, la circ. 27.4.2017 n. 14, § 9) ha chiarito che:

- è possibile utilizzare l'istituto dell'affrancamento congiuntamente a quello della rivalutazione, nel senso che è possibile, relativamente a un medesimo bene rivalutabile su cui insiste un disallineamento pregresso, sia riallineare il disallineamento pregresso, sia procedere alla rivalutazione con efficacia anche fiscale, con iscrizione del maggior valore contabile e fiscale;
- non è possibile procedere a un riallineamento soltanto parziale, nel senso che l'istituto può essere usato solo se si affranca, mediante applicazione dell'apposita imposta sostitutiva, l'intero disallineamento che residua alla fine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2020.

Insorgenza di un vincolo di sospensione di imposta sul patrimonio netto

La disciplina del riallineamento, in quanto volta al riconoscimento fiscale di valori già espressi in sede di bilancio, non comporta incrementi delle poste del patrimonio netto dell'impresa.

Tale riconoscimento rende però necessario **accantonare a una apposita voce di riserva in regime fiscale di sospensione di imposta un ammontare del patrimonio netto pari all'entità dei disallineamenti affrancati, al netto dell'imposta sostitutiva dovuta per il riallineamento.**

La circ. Agenzia Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 9) afferma che, **in caso di incapienza** o di assenza di riserve, è possibile vincolare al regime fiscale della sospensione di imposta anche una quota del capitale sociale, fermo restando che, laddove non vi fosse capienza nel patrimonio netto dell'impresa nemmeno vincolando il capitale sociale, **non sarà possibile procedere al riallineamento.**

Soggetti IAS/IFRS

Mentre la facoltà di rivalutare (solo ai fini civilistici o anche ai fini fiscali) è riservata ai soggetti che redigono il bilancio secondo principi contabili nazionali, la facoltà di riallineare i (minori) valori fiscali ai (maggiori) valori contabili che risultano già iscritti in bilancio è consentita anche ai soggetti che redigono il bilancio secondo principi contabili internazionali.

Il co. 8 dell'art. 110 del DL 104/2020 estende infatti espressamente a questi soggetti l'applicabilità

delle disposizioni di cui all'art. 14 della L. 342/2000 (applicabili anche per i soggetti OIC in virtù del rinvio, tra gli altri, al medesimo articolo da parte del successivo co. 8 dell'art. 110), statuendo altresì che per questi soggetti:

- il riallineamento può avere per oggetto anche partecipazioni, in società ed enti, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'art. 85 co. 3-*bis* del TUIR (in altre parole, può avere per oggetto anche partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie che non sono anche "di controllo o di collegamento" ai sensi dell'art. 2359 c.c.);
- il vincolo di sospensione di imposta che si crea sul patrimonio netto in misura pari ai riallineamenti effettuati, al netto dell'imposta sostitutiva del 3% dovuta, può essere a sua volta affrancato corrispondendo l'imposta sostitutiva del 10%, di cui al co. 4 dell'art. 110.

11. Imprese del settore alberghiero e termale

Per i soggetti di cui al precedente § 2 che operano nei settori alberghiero e termale, si ricorda che, nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2020 e/o in quello dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2021, è possibile procedere alla rivalutazione dei beni e delle partecipazioni di cui al precedente § 3, con efficacia della rivalutazione sia ai fini civilistici che ai fini fiscali, ma senza onere alcuno.

Si tratta, in altre parole, di una **rivalutazione fiscale "gratuita"**, disciplinata dall'**art. 6-*bis* del DL 23/2020**, inserito in sede di conversione nella L. 40/2020, che non richiede il versamento di alcuna imposta sostitutiva ai fini del riconoscimento fiscale dei maggiori valori contabili iscritti per effetto della rivalutazione.

Per il resto, l'unica differenza sostanziale tra la rivalutazione civilistica e fiscale "gratuita" riservata al settore alberghiero e termale *ex art. 6-*bis* del DL 23/2020* e la rivalutazione "*anche fiscale a pagamento*" *ex art. 110 del DL 104/2020* è che la prima stabilisce che la rivalutazione "*deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea*" (co. 2 dell'art. 6-*bis*), mentre la seconda, come si è evidenziato nel precedente § 4, può essere effettuata distintamente per ciascun bene.