



ASSOLOMBARDA

# Legge di Bilancio 2019

La rivalutazione dei beni d'impresa

La rivalutazione delle partecipazioni e terreni detenuti da «persone fisiche»

Francesca Affini

4 marzo 2019

Legge di bilancio 2019 – legge 30 dicembre 2018 n.145

RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 - articolo 1, commi 940-948



2017

Beni e partecipazioni iscritti nel bilancio al 31/12/2017



2018

Rivalutazione eseguita nel bilancio successivo a quello in corso al 31/12/2017 e il cui termine di approvazione scade successivamente al 1/1/2019



2021

Effetto fiscale rivalutazione

Imposta sostitutiva : **unica rata 1/7/2019**

**Tutte le  
imprese**

**Beni materiali e immateriali – per categoria omogenea – esclusi i beni-merce – anche se già rivalutati – anche < 516,46**

**Partecipazioni in società controllate e collegate**

**Annotazione in inventari e in nota integrativa**

Legge di bilancio 2019 – legge 30 dicembre 2018 n.145

RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 - articolo 1, commi 940-948

<b>Beni rivalutabili</b>	<b>Categoria omogenea verifica nel bilancio 2018</b>
Partecipazioni	Per emittente e caratteristiche del titolo
Beni immateriali	Per singolo bene
Beni mobili registrati	Aeromobili, veicoli, ...
Beni immobili	<input type="checkbox"/> terreni edificabili per destinazione urbanistica; <input type="checkbox"/> terreni non fabbricabili; <input type="checkbox"/> fabbricati non strumentali; <input type="checkbox"/> fabbricati strumentali per natura; <input type="checkbox"/> fabbricati per destinazione
Altri beni materiali	Per anno di acquisizione e coefficiente di ammortamento

## Legge di bilancio 2019 – legge 30 dicembre 2018 n.145

### RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 - articolo 1, commi 940-948

#### Costo della rivalutazione – versamento in F24, anche in compensazione

Imposta Sostitutiva IRES/IRAP	16% beni ammortizzabili	unica rata 1/7/2019 (periodo d'imposta chiuso al 31/12/2018)
	12% beni non ammortizzabili	

#### Effetti della rivalutazione






## LA RISERVA DI RIVALUTAZIONE

in contropartita del maggior valore dell'attivo, è iscritta un'apposita riserva di patrimonio netto;

il pagamento dell'imposta sostitutiva determina l'iscrizione di un debito tributario nello stato patrimoniale della società a fronte della riduzione della riserva di rivalutazione;

il saldo di rivalutazione, se distribuito, è tassato ai fini IRES, ma può essere affrancato  con **ulteriore imposta sostitutiva del 10% al 1/7/2019**, diventa riserva di utili

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 E RIALLINEAMENTO

## **Soggetti interessati : tutte le imprese non IAS**

- le società per azioni, in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e di mutua assicurazione, le società europee e le società cooperative europee, gli enti commerciali
  - le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le imprese individuali
  - gli enti non commerciali
- fiscalmente residenti nel territorio dello Stato e che non adottino i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio d'esercizio.
- stabili organizzazioni in Italia di imprese estere.

**Soggetti IAS/IFRS** adopter possono solo accedere al **riallineamento** del valore fiscale al maggior valore iscritto nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017, versando l'imposta sostitutiva.

# RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

## Beni rivalutabili

- i beni d'impresa materiali e immateriali anche se completamente ammortizzati
- le partecipazioni in società controllate e collegate ai sensi dell'art. 2359 c.c. che costituiscono immobilizzazioni finanziarie
- le immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non ammortizzabili (immobili, beni mobili iscritti in pubblici registri, impianti, macchinari, attrezzature,.....)
- le immobilizzazioni immateriali: beni che consistono in diritti giuridicamente tutelati (diritti di brevetto industriale, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, diritti di concessione, licenze, marchi, know-how, altri diritti iscritti nell'attivo di bilancio o interamente ammortizzati) ancora tutelati in base alle leggi in vigore

## Esclusi

- i beni materiali e immateriali alla cui **produzione o scambio** è diretta l'attività d'impresa (materie prime, merci, prodotti finiti, .....
- l'avviamento, i **costi pluriennali**, i beni monetari (denaro, crediti, obbligazioni.....)
- partecipazioni che **non siano di controllo** o di collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c.
- le partecipazioni considerate di controllo o di collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c. che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie.



## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

La rivalutazione ha carattere **temporaneo** : l'iscrizione del maggiore valore può essere effettuata solo nel bilancio dell'esercizio 2018 e può riguardare solo i beni d'impresa che risultavano già iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017

La rivalutazione deve riguardare **tutti i beni che appartengono alla stessa categoria omogenea**, come individuati dall'articolo 4 del D.M. n.162/2001.

I requisiti di appartenenza alle categorie sono quelli esistenti alla data di chiusura del bilancio in cui è eseguita la rivalutazione.

### **Immobili**

- Quelli che possono essere considerati strumentali sia per natura che per destinazione vanno compresi nella categoria degli immobili strumentali per destinazione (circ.13/2014, 18/2006, 57/2001)
- Sono rivalutabili le aree occupate dalla costruzione e quelle che ne sono pertinenza.
- Le aree ai fini della rivalutazione sono immobili non ammortizzabili, mentre il fabbricato strumentale, é compreso tra gli immobili ammortizzabili (circ. 22/2009,11/2009)
- E' possibile rivalutare la sola area o il solo fabbricato
- L'area é edificabile se é qualificata tale dallo strumento urbanistico adottato dal Comune
- Le cave, il cui costo è deducibile nel limite della quota imputabile a ciascun periodo d'imposta, rientrano nella categoria degli immobili ammortizzabili.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

### **Beni mobili registrati**

Il DM 162/2001 distingue:

- aeromobili;
- veicoli;
- navi e imbarcazioni iscritte nel registro internazionale;
- navi e imbarcazioni non iscritte nel registro internazionale.

### **Beni materiali ammortizzabili**

I beni materiali ammortizzabili, diversi dai beni immobili e dai mobili iscritti in pubblici registri, devono essere raggruppati, in categorie omogenee per anno di acquisizione e coefficiente di ammortamento.

Si fa riferimento alle voci, ordinate in specie e gruppi, nella tabella dei coefficienti di ammortamento di cui al DM 31 dicembre 1988.

### **Beni a deducibilità limitata e ad uso promiscuo**

E' possibile escludere i beni a deducibilità limitata (cellulari, auto) e i beni ad uso promiscuo dalla categoria cui appartengono.

Nel caso i beni a deducibilità limitata fossero oggetto di rivalutazione, essa deve riguardare l'intero valore dei beni e l'imposta sostitutiva deve essere assolta indipendentemente dalla rilevanza fiscale dell'incremento di valore.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

### **Beni immateriali**

La rivalutazione può essere effettuata distintamente per ciascuno di essi, poiché non è configurabile il raggruppamento per categorie.

### **Azioni e quote**

Le partecipazioni societarie devono essere raggruppate in categorie omogenee per natura  
Si considerano della stessa categoria i titoli emessi dallo stesso soggetto, aventi le medesime caratteristiche (azioni ordinarie, privilegiate, .....

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

La rivalutazione può avvenire attraverso :

### **1) rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento**

il costo storico del bene da rivalutare e il relativo fondo di ammortamento sono incrementati nella stessa proporzione e resta inalterata l'originaria durata del processo di ammortamento

### **2) rivalutazione del solo costo storico**

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.

le imprese stanziavano quote di ammortamento maggiori di quelle che si sarebbero determinate applicando un coefficiente fisso

### **3) riduzione del fondo di ammortamento**

determina ammortamenti su un costo analogo a quello originario e un allungamento del periodo di ammortamento.

Qualunque sia il metodo adottato, **il limite massimo della rivalutazione è rappresentato dal valore economico del bene**. I valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non devono in alcun caso superare i valori attribuibili ai beni in base al loro "valore corrente", determinato sul mercato, o al "valore interno" del bene, determinato, invece, sulla base della consistenza, della capacità produttiva e dell'effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene nell'impresa.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

deducibilità ammortamento	dal 3° periodo d'imposta successivo (2021) a quello della rivalutazione (2018)	
	eccezione per gli immobili	periodo d'imposta in corso al 1° dicembre 2020
cessione, destinazione a finalità estranee	dal 4° esercizio successivo (2022) a quello della rivalutazione (2018)	
ammortamenti civili su maggiori valori	dal 2019	

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 – LOCK UP

Per i **beni immobili**, i maggiori valori iscritti sono riconosciuti con effetto dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2020.

Il maggior valore é riconosciuto dal **quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (dal 1° gennaio 2022, per i soggetti solari)** per il calcolo delle plusvalenze e minusvalenze sui trasferimenti dei beni a seguito di cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore.

Si differisce il vantaggio di uno smobilizzo ravvicinato dei beni rivalutati, finalizzato ad ottenere un mero vantaggio fiscale nella determinazione delle plusvalenze e minusvalenze, con l'applicazione dell'aliquota ridotta.

**Il realizzo del bene rivalutato nel corso del periodo di “sospensione”** fa venir meno gli effetti fiscali della rivalutazione : le plusvalenze e le minusvalenze dei beni sono determinate senza tener conto del maggior valore iscritto in sede di rivalutazione e in capo al cedente é riconosciuto un credito d'imposta dell'ammontare dell'imposta sostitutiva relativa alla rivalutazione dei beni ceduti. L'imposta incrementa il saldo attivo di rivalutazione in misura corrispondente.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

L'esercizio dell'opzione per la rivalutazione dei beni d'impresa si perfeziona con **l'indicazione in dichiarazione dei redditi** dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva.

**L'omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'imposta** sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione e l'imposta sostitutiva non versata é iscritta a ruolo ferma la possibilità per il contribuente di accedere al ravvedimento di cui all'art.13 D.Lgs. 472/1997.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 - AFFRANCAMENTO

### **Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione**

Nel patrimonio netto è iscritto il saldo attivo di rivalutazione che rileva nel bilancio in cui la rivalutazione è effettuata al netto dell'imposta sostitutiva. Il saldo attivo di rivalutazione deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva: in caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, è vietata la distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente con delibera dell'assemblea straordinaria.

Ai fini fiscali è una riserva in sospensione di imposta, tassata in caso di distribuzione. Può essere affrancata, in tutto o in parte, col pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP del 10%, da applicare al valore del saldo attivo al lordo dell'imposta sostitutiva di rivalutazione.

L'imposta sostitutiva per l'affrancamento del saldo attivo è versata nel termine dell'imposta sostitutiva di rivalutazione.

La riserva di rivalutazione, affrancata, è liberamente distribuibile e non concorre a formare il reddito imponibile del soggetto che effettua la distribuzione, ma solo del socio secondo le regole ordinariamente previste per i dividendi.

In caso di distribuzione del saldo attivo si applica la presunzione dell'articolo 47 TUIR secondo cui si considerano prioritariamente distribuite le riserve di utili rispetto alle riserve di capitali (non opera per le riserve in sospensione d'imposta).



## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018

Nel caso di distribuzione del **saldo attivo non affrancato, il saldo aumentato dell'imposta sostitutiva concorre a formare la base imponibile della società.**

L'intero saldo attivo distribuito costituisce utile in capo ai soci.

L'imposta sostitutiva pagata in sede di affrancamento del saldo di rivalutazione è **indeducibile** e può essere imputata, in tutto o in parte, alle riserve iscritte in bilancio.

Il pagamento del 10% produce il solo effetto di rendere libera la riserva dal regime di sospensione d'imposta a partire dal 2018.

L'affrancamento del saldo attivo non produce, alcun effetto sul differimento del riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto in bilancio sui beni a seguito della rivalutazione.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 – RIALLINEAMENTO OIC

### **Riallineamento dei valori fiscali ai valori civili OIC**

Possono essere adeguati i valori fiscali ai maggiori valori dei beni d'impresa che risultano iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2017, presenti nel bilancio dell'esercizio successivo.

I beni sono gli stessi che possono beneficiare della rivalutazione e può trattarsi di beni già rivalutati. Il procedimento può essere utilizzato unitamente alla rivalutazione del bene, **se al bene si può attribuire un ulteriore incremento di valore rispetto a quello già iscritto.**

Anche il riallineamento decorre, per i beni immobili, dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2020; per gli altri beni, dal terzo esercizio successivo a quello in cui viene effettuata la rivalutazione subordinatamente al versamento dell'imposta sostitutiva.

Non è consentito un riallineamento parziale ma deve essere colmato per intero il divario tra costo fiscale e civile dei beni, mentre è ammesso su singoli beni e non su quelli della categoria omogenea.

Il riconoscimento dei maggiori valori va richiesto nella dichiarazione ed è condizionato all'accantonamento, di una riserva al netto dell'imposta sostitutiva a cui si applica la disciplina di sospensione d'imposta.

In caso di incapienza o di assenza di riserve si può rendere indisponibile una quota del capitale sociale.

## RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA 2018 - RIALLINEAMENTO IAS

### **Riallineamento dei valori fiscali ai valori civili IAS**

I soggetti IAS/IFRS adopter possono riallineare le differenze di valori sulle partecipazioni in società ed enti, che costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non sono di controllo o collegamento.

Il disallineamento tra i valori fiscali e contabili, nel bilancio in corso al 31 dicembre 2017, può derivare dall'adozione del criterio del fair value se esso ha determinato l'iscrizione di un maggior valore contabile rispetto a quello fiscale

L'importo corrispondente ai maggiori valori riallineati, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere vincolato in una riserva a cui si applica il regime fiscale della sospensione d'imposta.

E' possibile rendere libera la riserva beneficiando dell'affrancamento, con il versamento di un'imposta sostitutiva : la riserva risulta poi liberamente distribuibile e non concorre, pertanto, a formare il reddito imponibile della società che procede alla distribuzione.

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

## **La rideterminazione dei valori può essere effettuata per le partecipazioni e i terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2019**

Il pagamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata e la redazione della relazione giurata di stima dei beni oggetto di rivalutazione, devono essere effettuati entro la data del **1 luglio 2019**.

La norma consente di ridurre le plusvalenze da realizzo con l'utilizzo come costo fiscalmente rilevante dei terreni e delle partecipazioni del valore attribuito che risulta da una relazione giurata di stima.

Possono rideterminare il valore fiscale di terreni e partecipazioni:

- **persone fisiche** residenti, relativamente a terreni e partecipazioni detenute fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa;
- **società semplici** e soggetti equiparati ai sensi dell'articolo 5 TUIR;
- **enti non commerciali**, relativamente a terreni e partecipazioni detenuti al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa;
- soggetti non residenti, per i terreni ubicati in Italia e per le partecipazioni in società residenti, che non siano riferibili a stabili organizzazioni in Italia

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

I terreni e le partecipazioni sono **posseduti alla data del 1° gennaio 2019**, a titolo di proprietà o di altro **diritto reale** come usufrutto o nuda proprietà. I beni posseduti in comunione possono essere rivalutati : il singolo comproprietario effettua il versamento dell'imposta sostitutiva con riferimento alla propria quota di titolarità.

Possono essere rivalutate le partecipazioni quali:

- titoli azionari, non quotati in mercati regolamentati
- partecipazioni al capitale o al patrimonio non rappresentate da titoli, ovvero le quote di società a responsabilità limitata e di società di persone
- diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le partecipazioni (diritti d'opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni,...)

Possono essere rivalutati i terreni sia a destinazione agricola che edificabili.

Può essere rideterminato il valore anche dei diritti edificatori/cessione di cubatura.

La cessione del terreno agricolo é plusvalente se effettuata entro cinque anni dalla data di acquisto; i terreni edificabili generano plusvalenze tassabili sempre.

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

Con la **perizia asseverata** riferita all'intero patrimonio sociale si assume in luogo del costo di acquisto della partecipazione, il valore della frazione del patrimonio netto della società partecipata alla data di riferimento del 1° gennaio 2019. Il valore dei terreni deve essere rideterminato sulla base di una perizia, riferita alla medesima data del 1° gennaio 2019. Periti iscritti agli albi competenti per materia....

Il **termine per la redazione e asseverazione della relazione** di stima è fissato al 1° luglio 2019. La perizia di valutazione delle partecipazioni, in regime di dichiarazione, può essere giurata dopo la loro cessione. Per i terreni la relazione deve essere almeno redatta prima della cessione perché il valore é indicato in atti e rileva ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

La rideterminazione del valore di acquisto della partecipazione può riguardare anche solo una parte della quota detenuta: in questo caso l'imposta sostitutiva é applicata soltanto con riferimento a quella parte.

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

L'imposta sostitutiva con aliquota unica all'8% é salita a:

- 10% per i terreni e le partecipazioni "non qualificate"
- 11% per le partecipazioni "qualificate"

Il contribuente che ha una partecipazione qualificata deve comunque applicare l'imposta sostitutiva dell'11% anche su una «partecipazione non qualificata».

Dal 2019 é entrata in vigore la disciplina per cui le plusvalenze realizzate sia su partecipazioni qualificate che non scontano l'imposta sostitutiva del 26%

L'imposta sostitutiva può essere versata in un'unica soluzione o fino a tre rate annuali di pari importo, con interessi nella misura del 3% annui sulla seconda e terza rata.

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

L'opzione per la rideterminazione dei valori si considera **perfezionata con il versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata**, se la perizia é stata asseverata nei termini.

L'omesso versamento della prima rata non ammette il ravvedimento operoso.

Il versamento della prima rata e l'omissione di quelle successive comporta l'avvio della procedura di riscossione. La rideterminazione del costo resta efficace.

Per le rate successive é possibile accedere al ravvedimento operoso.

L'efficacia della rivalutazione comporta che le plusvalenze derivanti da atti di cessione a titolo oneroso delle partecipazioni e dei terreni sono calcolate assumendo il valore della relazione di stima come costo fiscalmente rilevante.

Non può essere ulteriormente incrementato degli oneri inerenti quali imposta di successione e donazione, ma solo **del costo sostenuto per la redazione della relazione di stima**



# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

La rivalutazione rileva solo ai fini della determinazione del capital gain e in quanto tale ha efficacia in caso di recesso con **realizzo della partecipazione mediante la cessione agli altri soci** proporzionalmente alle loro partecipazioni, oppure a un terzo. Mentre non rileva in caso di liquidazione o esclusione del socio al quale siano assegnate somme o beni : si tratta di redditi di capitale e per la differenza con il costo fiscalmente sostenuto.

La rideterminazione dei valori non può dar luogo a minusvalenze.

E' possibile rideterminare il valore di partecipazioni/terreni già rivalutati in precedenza: è possibile scomputare, dall'imposta dovuta, quella già assolta in passato.

E' possibile chiedere il rimborso dell'imposta versata per precedenti rivalutazioni degli stessi beni entro 48 mesi dal versamento dell'imposta o della prima rata.

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

In caso infine di **nuove stime degli stessi beni che attestino valori inferiori**, l'importo compensabile o da chiedere a rimborso non può superare quello relativo al versamento effettuato in occasione della precedente rivalutazione.

Per i terreni la rideterminazione del **valore ha effetto**, ai fini del calcolo delle plusvalenze e ai fini dell'applicazione delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale**.

L'amministrazione ha ritenuto che il valore rideterminato mantenesse validità, anche se superiore al corrispettivo di cessione ma che il valore andasse riportato nell'atto. In seguito ha stabilito (circ.53/2015) che gli effetti della rivalutazione non vengono persi se il corrispettivo della cessione è inferiore al valore rideterminato e non sia indicato in atto, ma la differenza tra i due valori non deve essere significativa. Quando la differenza é significativa é necessario citare negli atti il valore rideterminato.

# RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

articolo 1, commi 1053-1054

Per le partecipazioni cadute in successione dal 3 ottobre 2006, si assume il valore delle partecipazioni indicato nella dichiarazione di successione

Partecipazioni pervenute per successione aperta tra il 25 ottobre 2001 al 2 ottobre 2006 é possibile utilizzare il valore risultante dalla rivalutazione eseguita dal de cuius.

La rivalutazione eseguita dal donante ha effetti per il donatario. Questi se intende rideterminare nuovamente il valore non può chiedere a rimborso o scomputare l'imposta assoluta dal donante.

Per i terreni pervenuti per successione o per donazione, l'erede o donatario non possono utilizzare come valore fiscale quello affrancato dal de cuius o dal donante, ma devono assumere come valore iniziale del terreno quello indicato in atti.



ASSOLOMBARDA

[www.assolombarda.it](http://www.assolombarda.it)  
[www.assolombardanews.it](http://www.assolombardanews.it)  
Seguici su     