

STUDIO COMMERCIALISTI TORRES E ASSOCIATI

Dott. Marco Torres
Dott.ssa Paola Genesoni

22100 Como
Via Rovelli, 36 tel. 031/263231 – fax 031/262854
Codice fiscale/P.I.V.A. 03607400136
studiotorres@pec.net

Como, 5 marzo 2020

SPETTABILE CLIENTELA

CIRCOLARE N. 14

OGGETTO: RIVALUTAZIONE DEI BENI

La legge di Bilancio 2020, dai commi 696 e seguenti dell'art.1, prevede la possibilità di rivalutare i beni strumentali d'impresa.

L'Agenzia, nella circolare 14/E/2017, ha affermato la natura esclusivamente fiscale del provvedimento, negando quindi la facoltà (già ampiamente percorsa con il DI 185/2008) di effettuare una rivalutazione con effetti solo sui valori di bilancio.

COSTO E PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

- 12% per i beni ammortizzabili (precedenti rivalutazioni 16%);
- 10% per gli altri beni (precedenti rivalutazioni 12%);
- il pagamento può essere fatto anche in 3 rate annuali senza interessi,
- possibilità di affrancare la riserva di rivalutazione "in sospensione d'imposta" pagando un'imposta sostitutiva del 10%.

ESEMPIO NUMERICO

Aliquota ammortamento	Costo storico del bene	1.000.000	Aliquota fiscale	27,90%
	Fondo ammal 31/12/2019	300.000	Tasso di attualizzazione	2,00%
IPOTESI A 12%	Valore netto	700.000	Modalità rivalutazione	incremento costo
IPOTESI B 3%	Valore del bene	1.500.000	"Nuovo" costo storico	1.800.000
	Aliquota sostitutiva	12,00%	"Nuovo" fondo ammortamento	300.000
	Maggior valore ammortizzabile	800.000	"Nuovo" valore netto	1.500.000

IPOTESI A: categoria di beni la cui aliquota di ammortamento è ipotizzata pari al 12%

ANNO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	AMMORTAMENTI CIVILISTICI	AMMORTAMENTI FISCALI	AMMORTAMENTI FISCALI SENZA RIV.NE	RISPARMIO FISCALE	FLUSSI	CUMULATO	VALORE ATTUALE	CUMULATO ATTUALIZZATO
2020	96.000	216.000	120.000	120.000	0	-32.000	-32.000	-32.000	-32.000
2021		216.000	120.000	120.000	0	-32.000	-64.000	-31.373	-63.373
2022		216.000	216.000	120.000	26.784	-5.216	-69.216	-5.013	-68.386
2023		216.000	216.000	120.000	26.784	26.784	-42.432	25.239	-43.147
2024		216.000	216.000	120.000	26.784	26.784	-15.648	24.744	-18.403
2025		216.000	216.000	100.000	32.364	32.364	16.716	29.313	10.911
2026		204.000	216.000	0	60.264	60.264	76.980	53.513	64.423
2027		0	180.000	0	50.220	50.220	127.200	43.720	108.143
TOTALE		1.500.000	1.500.000	700.000	223.200	127.200		108.143	

IPOTESI B: bene immobile la cui aliquota è ipotizzata pari al 3% (per semplicità non si considera l'area pertinenziale)*

ANNO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	AMMORTAMENTI CIVILISTICI	AMMORTAMENTI FISCALI	AMMORTAMENTI FISCALI SENZA RIV.NE	RISPARMIO FISCALE	FLUSSI	CUMULATO	VALORE ATTUALE	CUMULATO ATTUALIZZATO
2020	96.000	54.000	24.000	24.000	0	-32.000	-32.000	-32.000	-32.000
2021		54.000	24.000	24.000	0	-32.000	-64.000	-31.373	-63.373
2022		54.000	54.000	24.000	8.370	-23.630	-87.630	-22.712	-86.085
2023		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-79.260	7.887	-78.198
2024		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-70.890	7.733	-70.465
2025		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-62.520	7.581	-62.884
2026		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-54.150	7.432	-55.452
2027		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-45.780	7.287	-48.165
2028		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-37.410	7.144	-41.022
2029		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-29.040	7.004	-34.018
2030		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-20.670	6.866	-27.152
2031		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-12.300	6.732	-20.420
2032		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	-3.930	6.600	-13.820
2033		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	4.440	6.470	-7.350
2034/46		54.000	54.000	24.000	8.370	8.370	113.250	5.002	66.007
2047		42.000	54.000	24.000	8.370	8.370	121.620	4.904	70.981
2048		0	48.000	24.000	6.696	6.696	128.316	3.846	74.827
2049		0	0	4.000	-1.116	-1.116	127.200	-628	74.198
TOTALE		1.500.000	1.500.000	700.000	223.200	127.200		74.198	

Nota: (*) In questo caso il recupero è molto più lento per evidenti motivi di differimento nel tempo dei maggiori ammortamenti e del conseguente beneficio fiscale. Il "periodo di pareggio" slitta addirittura al 2033. Colonna risparmio fiscale: minori imposte (ires e irap) che vengono pagate grazie al maggior importo di ammortamento dedotto; Colonna flussi: valore degli esborsi finanziari dei singoli anni, considerando che l'imposta sostitutiva pari al 12% viene rateizzata nei 3 anni (a rigore, si dovrebbe anche considerare che il risparmio fiscale derivante dai maggiori ammortamenti sarebbe finanziariamente rilevante nell'esercizio successivo); Colonna cumulato: rappresenta il cumulo della posizione finanziaria prodotta dall'opzione di rivalutazione, negativa in una prima fase, quando prevalgono gli esborsi per il pagamento della imposta sostitutiva, e positivi in seguito, grazie al recupero dei maggiori ammortamenti. E' in questa

colonna che si individua il cd “periodo di pareggio”, quando cioè il flusso cumulato passa da negativo a positivo; Colonna valore attuale e cumulato attualizzato: si tratta dei valori delle due colonne precedenti considerando un tasso di attualizzazione al 2% come ipotizzato. Superati gli scogli (banali dal lato teorico, non tanto dal lato pratico) della presenza in bilancio di beni rivalutabili, del mancato pregiudizio legato al concetto di “categoria omogenea” (che impone spesso di pagare la sostitutiva anche su beni che non si vorrebbe rivalutare) e della disponibilità delle risorse necessarie ai versamenti richiesti, l'attenzione dell'impresa si deve appuntare su altre variabili.

LE VARIABILI DI RIFERIMENTO

- recupero dei maggiori ammortamenti dal 2022;
- riconoscimento fiscale del nuovo valore dal 2023;
- **la mancanza di redditi imponibili capienti, nei periodi d'imposta interessati dall'effetto fiscalmente positivo della rivalutazione, rallenterebbe notevolmente il raggiungimento della convenienza dell'operazione;**
- va valutata l'aliquota del bene da rivalutare, unitamente alla lunghezza del periodo fiscale residuo di ammortamento.

IMMOBILI E PARTECIPAZIONI

Immobili: il “salto” che favorisce la convenienza è dato dalla cessione del bene o dalla chiusura dell'azienda (ovviamente dal 2023), poiché la minor plusvalenza ottenuta consente di “incamerare” appieno ed in un colpo solo tutto l'effetto della rivalutazione; tuttavia, si deve trattare di beni non già oggetto di precedenti rivalutazioni (difficile che ci sia ancora spazio) ed iscritti a bilancio a valori lontani da quelli correnti, situazione non proprio frequente. L'oggetto “vocato” per eccellenza alla rivalutazione è l'immobile riscattato dal leasing (purché entro il 2018), generalmente caratterizzato da una forte plusvalenza inespressa in bilancio.

Partecipazioni immobilizzate (di collegamento e di controllo, come richiesto dalla norma): la frequente presenza della “participation exemption” elimina gran parte delle ipotesi, per cui residuano (più che altro) le sole partecipate immobiliari principalmente dotate di immobili diversi da quelli “merce” e da quelli strumentali utilizzati direttamente (e le relative holding). Esse, tuttavia, per accedere a questa facoltà, dovrebbero presentare rilevanti plusvalenze inesprese sul valore contabile.

Vi ricordiamo che sul nostro nuovo sito “**Studio Commercialisti Torres & Associati**” è disponibile l'archivio delle circolari inviate alla clientela nel corso del presente anno.

Lo Studio è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

Dott. Marco Torres



Dott.ssa Paola Genesoni

