A photograph of a business meeting. In the foreground, a person's hands are holding a white tablet, pointing at the screen. Another person's hand is also visible, pointing at the tablet. On the table, there are several documents, including one with a line graph and another with a bar chart. A pen and a pencil are also visible on the table. The background is slightly blurred, showing other people in business attire.

La rivalutazione gratuita dei beni e delle partecipazioni per le imprese operanti nei settori alberghiero e termale a seguito del «DL Liquidità 2020»



Il D.L. n. 23/2020 (c.d. “D.L. Liquidità”), convertito con la Legge 5 giugno 2020, n.40, apporta novità significative alla disciplina della **rivalutazione dei beni d’impresa**:

- l’art. 12-ter del Decreto proroga la misura di cui all’articolo 1, commi 696 e seguenti, L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) in relazione ai bilanci 2020, 2021 o 2022;
- il nuovo art. 6-bis prevede, **esclusivamente per le imprese dei settori alberghiero e termale**, la possibilità di **rivalutare in modo gratuito i beni** e le **partecipazioni in imprese controllate e collegate** (esclusi i beni c.d. “merce”) risultanti dal bilancio al 31 dicembre 2019. La rivalutazione deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.



- Si tratta di un’opportunità estremamente interessante e vantaggiosa, in quanto il legislatore ha previsto il riconoscimento ai fini fiscali dei maggiori valori evidenziati in bilancio per effetto della rivalutazione. Questo comporta un evidente **VANTAGGIO FISCALE.**

# BENEFICIARI E AMBITO DI APPLICAZIONE

- ❑ Le imprese operanti **nei settori alberghiero e termale**, e che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga ai criteri di valutazione degli elementi del patrimonio (articolo 2426 del codice civile) e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, **rivalutare i beni di impresa (materiali e immateriali) e le partecipazioni (in società controllate e in società collegate)** (Sezione II del Capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342);
- ❑ La rivalutazione può essere effettuata quindi, ad esempio, per fabbricati, terreni, impianti, marchi e partecipazioni risultanti dal bilancio d'esercizio 2019. La rivalutazione opera per i beni iscritti tra le Immobilizzazioni di Stato patrimoniale;
- ❑ La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea;
- ❑ Sono esclusi gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia i cd. «immobili-merce» iscritti nella voce Rimanenze (C1) dell'attivo circolante di stato patrimoniale.

# MODALITÀ PER LA RIVALUTAZIONE

- La rivalutazione deve essere eseguita nel **bilancio 2020** e/o nel **bilancio 2021**;
- Gli amministratori e il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni;
- Sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio **non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta**. Il maggior valore attribuito ai beni ed alle partecipazioni **si considera riconosciuto**, ai fini fiscali, **a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita. Quindi se la rivalutazione è effettuata nel 2020 viene riconosciuta già dal bilancio 2020**;
- Il **saldo attivo** risultante dalle rivalutazioni eseguite **deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva** con esclusione di ogni diversa utilizzazione;
- Nel caso di **cessione a titolo oneroso** 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 utilizza il valore del bene prima della rivalutazione**.

# VANTAGGI DELLA RIVALUTAZIONE

- ❑ I **principali vantaggi** della rivalutazione sono rappresentati dalla gratuità dell'operazione (senza il versamento di alcuna imposta sostitutiva) e dal riconoscimento fiscale dei maggiori valori dei beni a seguito della rivalutazione effettuata;
  
- ❑ I valori civilistici e fiscali saranno quindi allineati. La società potrà:
  - beneficiare (immediatamente) delle **maggiori quote di ammortamento deducibili** anche ai fini fiscali, in quanto i valori dei beni iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione gratuita saranno maggiori. Di conseguenza anche le quote di ammortamento saranno maggiori. **Queste ultime andranno quindi ad abbattere il reddito imponibile generando un risparmio fiscale**;
  
  - beneficiare (ad inizio del quarto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata eseguita) del maggior valore del bene rivalutato, ai fini della determinazione della plusvalenza in caso di cessione del bene stesso. **Si genera quindi una plusvalenza minore e un conseguente esborso fiscale sulla stessa minore**;
  
- ❑ L'incremento del patrimonio netto a seguito dell'operazione di rivalutazione determinerà il miglioramento del rating bancario e renderà così più agevole l'accesso al credito.

- Studio di fattibilità (verifica dei requisiti);
- Simulazione economico-finanziaria dei vantaggi derivanti dalla rivalutazione dei beni;
- Perizia di stima dei beni oggetto di rivalutazione:
  - I valori iscritti in bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non possono superare i valori correnti di mercato (art. 11 legge n.342 del 2000);
  - Gli amministratori e il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni e attestare che la rivalutazione non eccede il limite di valore (art. 11 legge n.342 del 2000).
- Assistenza contabile e fiscale.

# Chi siamo

Fondata nel 1991 da Francesco De Paolis e Bruno Piperno, **BUSINESS VALUE** è una società di consulenza direzionale specializzata in:

➤ Corporate Finance e Business Planning

➤ Organizzazione e Risorse Umane

➤ Strategie e Marketing

➤ Formazione

➤ Assistenza tecnica nell'ambito di operazioni straordinarie

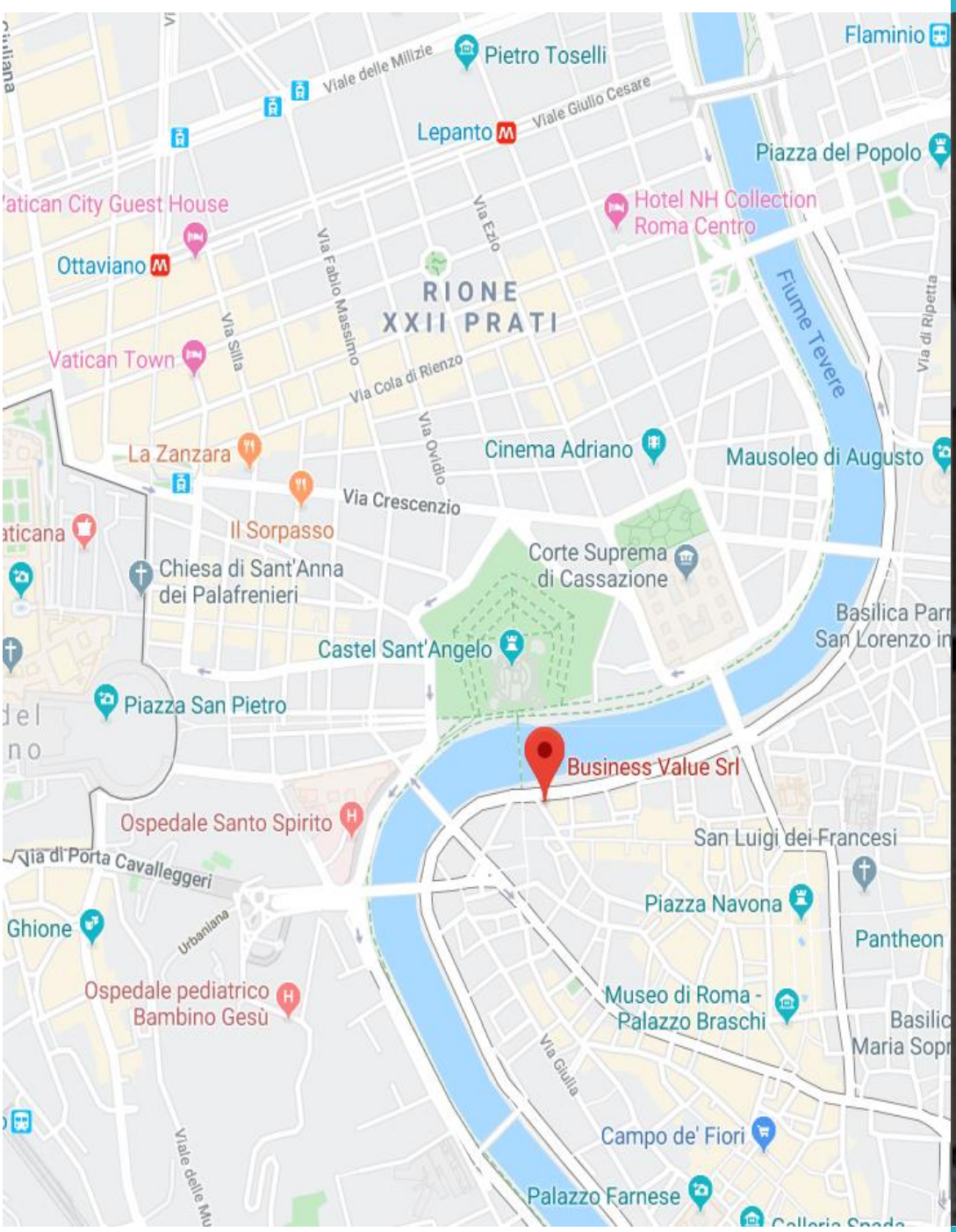
➤ Sistemi amministrativi e informativi

➤ Controllo di gestione e Due Diligence


La specializzazione e la complementarità delle competenze interne a **BUSINESS VALUE** consentono di soddisfare le più frequenti esigenze di analisi e di intervento sulle problematiche amministrative e gestionali.

Queste caratteristiche, combinate alle esperienze dei propri professionisti, all'assoluta indipendenza, alla capacità di adattamento, e all'agilità della propria struttura, hanno consentito una rapida affermazione di **BUSINESS VALUE** e lo sviluppo di relazioni di lungo periodo con i propri clienti.

Il sistema di qualità di **BUSINESS VALUE**, sia per la consulenza aziendale che per la formazione è certificato dal **CSQ** in base alla norma **UNI EN ISO 9001:2015**.



# Contatti


Business Value S.r.l. – Via di Panico 54 , 00186 Roma 


TEL: +39 06 686 1458 

FAX: +39 06 686 1592

PEC: [businessvaluesrl@legalmail.it](mailto:businessvaluesrl@legalmail.it) 

[www.businessvalue.it](http://www.businessvalue.it) 

Francesco Antonelli – [antonelli@businessvalue.it](mailto:antonelli@businessvalue.it)  
+39 348 3835076 

Francesco De Paolis – [depaolis@businessvalue.it](mailto:depaolis@businessvalue.it)  
+39 335 6225252 

Bruno Piperno – [bpiperno@businessvalue.it](mailto:bpiperno@businessvalue.it)  
+39 337 794041 