

## Circolare N. 22/2020

### Oggetto: rivalutazione gratuita beni di impresa - Alberghi e Strutture termali

Con il Decreto Liquidità è prevista la rivalutazione gratuita di beni di impresa e partecipazioni detenute da soggetti che operano nel **settore alberghiero e termale**. Possono beneficiare dell'agevolazione tutte le imprese indipendentemente dalla forma giuridica.

Dal punto di vista oggettivo la rivalutazione riguarda:

- i beni materiali e immateriali (immobili, arredamenti, impianti e strumentazioni, marchi, brevetti, licenze ecc., con eccezione per i “meri” costi pluriennali), e con la sola esclusione di quelli “alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa”;
- le partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.

Sono esclusi, in ogni caso, le rimanenze considerate “beni merce”.

La rivalutazione dev'essere eseguita in uno o in entrambi i **bilanci relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019**. In pratica, quindi, sembra possibile frazionare la rivalutazione dei beni nei bilanci 2020 e 2021, oppure decidere se intervenire in uno o nell'altro dei due bilanci. Resta fermo che i beni che si intendono rivalutare devono comunque risultare dal bilancio in corso **al 31 dicembre 2019**.

La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti a una stessa categoria omogenea con applicazione di un unico criterio all'interno della medesima categoria.

A differenza della rivalutazione “classica”, per le attività alberghiere e termali i maggiori valori iscritti in bilancio per effetto della rivalutazione **non sono soggetti ad un'imposta sostitutiva** e la decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione, e quindi dei maggiori ammortamenti, ha effetto immediato.

Il saldo attivo che si genera per effetto della rivalutazione mantiene **lo status di riserva in sospensione d'imposta**, per cui è stata data facoltà di affrancare tale riserva pagando un'imposta sostitutiva del **10 per cento**. L'affrancamento – se effettuato – qualifica questa riserva alla stregua di una riserva di utili, tassata con tutte le conseguenze fiscali nel caso di distribuzione.

L'effetto della rivalutazione è subordinato al mantenimento, nell'ambito dell'impresa, dei beni cui viene attribuito nuovo valore, **per un periodo minimo**, pena la perdita dei benefici fiscali. La norma dispone infatti che, in caso di cessione, assegnazione al socio o destinazione a finalità estranea dei beni rivalutati entro l'inizio «**del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita**», la plus o la minusvalenza realizzata dev'essere determinata assumendo il valore del bene senza considerare gli effetti della rivalutazione.

Da ultimo, si segnala che il comma 7 dell'articolo 6-bis apre anche alla possibilità di riallineare le differenze di valore sui beni "rivalutabili" che possono emergere tra valori di bilancio e valori fiscali. Tali disallineamenti sono tipicamente riferibili all'effettuazione di operazioni straordinarie, ma potrebbero anche essere conseguenze di legittime operazioni di rivalutazioni effettuate solo sul piano civilistico (ad esempio, secondo il DI 185/2008).

Altro elemento è l'affitto d'azienda, in cui sia l'immobile e sia i beni mobili sono locati insieme con l'azienda al soggetto gestore/locatario. Sul punto **la circolare 14/E/2017, paragrafo 2**, *"In particolare, nell'ipotesi di affitto o usufrutto di azienda - ove non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'articolo 2561 del codice civile concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili - la rivalutazione può essere eseguita solo dall'affittuario o usufruttuario, quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti."*