



studio verna  
società professionale

a fianco dell'impresa dal 1974



UNI EN ISO 9001:2015  
SQG Certificato n. 1481

## **RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA. LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEI BENI**

Il Decreto Agosto consente di rivalutare nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2020 le **immobilizzazioni materiali e immateriali** (anche per singolo bene) e le partecipazioni in imprese controllate e collegate risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

La rivalutazione può avere efficacia solo contabile-civile o anche fiscale: in quest'ultimo caso mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva del **3%**, calcolata sui plusvalori iscritti, da pagare in un massimo di tre rate (giugno 2021, 2022 e 2023), senza interessi.

I **benefici** della rivalutazione sono i seguenti:

- iscrizione dei beni in bilancio al loro valore corrente;
- incremento del patrimonio per facilitare l'accesso al credito e la riduzione del costo del denaro migliorando il rating (per es. migliora l'indice di solidità patrimoniale, dato dal rapporto tra mezzi di propri e mezzi terzi);
- possibilità di utilizzare il saldo attivo di rivalutazione per coprire le perdite;
- deduzione di maggiori quote di ammortamento (dal 2022);
- maggiore plafond per deduzione delle spese di manutenzione (dal 2022);
- riduzione delle plusvalenze derivanti dal realizzo dei cespiti rivalutati (dal 2024).

La rivalutazione delle partecipazioni pare conveniente nei soli casi in cui le stesse non godano del regime di *participation exemption* (es. partecipazioni in società immobiliari).

La **determinazione del valore di rivalutazione** deve essere attentamente ponderata e documentata, stante le potenziali responsabilità a carico degli amministratori a cui fosse contestata una rivalutazione eccessiva dei beni o, da parte dell'Agenzia delle entrate, rivalutazioni fiscali non ragionevolmente giustificabili.

I valori dei beni iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione (che va eseguita dopo aver calcolato l'ammortamento 2020) non possono in nessun caso superare **il maggiore tra:** a) il **valore di mercato** (o *fair value*), al netto dei costi di vendita, e b) il **valore d'uso**.

a) Il valore di **mercato** è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un bene in una regolare operazione tra operatori di mercato e sarà presumibilmente quello a cui le imprese faranno maggior ricorso.

Potrà essere individuato assumendo a riferimento, in relazione a beni identici o quantomeno comparabili: listini prezzi (es. per i veicoli usati); quotazioni rinvenibili sui marketplace più comuni (ebay, spock, ecc.) o specialistici (es. trattori agricoli); piattaforme professionali di valutazione per alcune specifiche tipologie di beni (es. transfermarkt per i calciatori); offerte di acquisto dei beni da parte di operatori del settore.

In alcuni casi sarà però opportuno o indispensabile che la rivalutazione sia supportata da una perizia, preferibilmente asseverata, soprattutto in relazione a marchi, brevetti, immobili (fatto salvo il riferimento alle quotazioni OMI per gli immobili di modesto valore), impianti, attrezzature e macchinari di valore rilevante.

b) Il **valore d'uso**, secondo l'accezione dei recenti principi contabili, è dato dalla stima dei flussi finanziari in entrata (tipicamente per vendite di prodotti) e in uscita (es. manutenzioni) che derivano

società semplice di  
Sergio Vaglieri  
Giuseppe Verna  
Stefano Verna  
Marco Rubino  
dottori commercialisti  
dott. Laura Restelli  
ragioniere commercialista

collaboratori associati  
Luana Caputi  
Fabrizio Saporito  
dottori commercialisti

**Milano**  
Corso di Porta Vittoria, 18  
20122 - Milano  
T. +39.02.80230.1  
F. +39.02.89012.162  
milano@studioverna.it  
www.studioverna.it  
milano@studioverna.legalmail.it  
SDI: USAL8PV  
c.f., p. iva e r.i. 12588400155

**Busto Arsizio**  
Corso XX Settembre, 29  
21052 - Busto Arsizio  
busto@studioverna.it  
**Roma**  
Via Giulio Caccini, 1  
00198 Roma  
roma@studioverna.it

dall'uso continuativo del cespite (o del complesso di cui fa parte) e dall'applicazione ai suindicati flussi di un tasso di attualizzazione appropriato. Raramente però un singolo cespite genera autonomi flussi di cassa (es. un distributore di bibite, un marchio o un brevetto); generalmente si individua una pluralità di attività immobilizzate materiali e/o immateriali (divisione operativa, ramo d'azienda, ecc.), c.d. *cash-generating unit*, alla quale il flusso finanziario è unitariamente correlato. In tal caso il maggior valore della *cash-generating unit* verrà imputato ai singoli cespiti in proporzione al loro valore contabile.

Per le piccole e microimprese, il valore d'uso può essere determinato sulla base della capacità di ammortamento dei futuri esercizi. Operativamente, si calcola il valore di ricostruzione o di rimpiazzo a nuovo del bene (fabbricato, macchinario, impianto, ecc.), deducendo una percentuale rappresentativa dell'obsolescenza tecnica e funzionale e verificando infine che la società evidenzia nel bilancio un margine superiore agli ammortamenti calcolati sui valori rivalutati.

Il valore d'uso sarà quindi, in linea di massima, utilizzato, ricorrendo opportunamente ad una perizia, dalle imprese che lo ritengono superiore al valore di mercato del bene, e siano in grado di generare redditività che copra tutti gli ammortamenti, o dalle imprese i cui beni abbiano peculiarità (es. macchinari specifici) non riscontrabili sul mercato.

Altamente raccomandabile, infine, risulta la redazione di una perizia per determinare il valore delle azioni non quotate e delle partecipazioni non azionarie, che possono essere rivalutate nel limite del valore ad esse attribuibile in proporzione al valore effettivo (quindi economico, non contabile) del patrimonio netto della società partecipata.

Lo studio è a disposizione per valutare le attività da intraprendere per la realizzazione, entro l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020, di questa grande opportunità di rafforzamento patrimoniale e pianificazione fiscale.

22 gennaio 2021