

# Rivalutazione beni di impresa: fine del periodo di sorveglianza

I soggetti che si sono avvalsi della facoltà di **rivalutare fiscalmente** i propri beni secondo la disciplina dell'art. 110 del DL 104/2020 possono, a partire dal 2024, vendere tali beni mantenendo gli effetti della rivalutazione ai fini del calcolo delle plusvalenze e delle minusvalenze.

Il c.d. **periodo di sorveglianza**, di cui all'art. 110 comma 5 del DL 104/2020, infatti, è già cessato per la maggior parte dei soggetti che si sono avvalsi della rivalutazione, e terminerà anche per gli altri nel corso del 2024.

Per ricostruire esattamente i termini della questione è necessario richiamare brevemente la **normativa di riferimento**.

Il DL 104/2020 ha riaperto la possibilità di accedere alla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni, per le società di capitali e per gli enti commerciali (art. 73 comma 1 lett. a) e b) del TUIR), che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, nonché per le società di persone commerciali, le imprese individuali, gli enti non commerciali residenti (limitatamente agli immobili dell'attività commerciale) ed i soggetti non residenti con stabile organizzazione in Italia.

Si tratta di una opzione ripetutamente concessa negli anni, sulla base della disciplina originaria, in parte anche direttamente richiamata, della L. 342/2000.

La rivalutazione prevista dall'art. 110 del DL 104/2020 si è caratterizzata per essere **particolarmente favorevole** rispetto alle precedenti, indubbiamente a causa delle caratteristiche del periodo in cui è stata introdotta.

Molto vantaggiose, infatti, erano l'aliquota dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, fissata al 3%, e l'immediata rilevanza fiscale, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della deduzione dell'ammortamento dei beni.

La **decadenza** dagli effetti della rivalutazione in caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore, dei beni rivalutati era prevista quando uno di questi eventi si fosse verificato in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita.

Si tratta delle cessioni e operazioni assimilate effettuate fino all'**esercizio 2023**, per i soggetti il cui esercizio coincide con l'anno solare. La norma, infatti, richiedeva che i beni da rivalutare fossero presenti nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 e che la rivalutazione dovesse essere effettuata nell'esercizio successivo, e quindi nel bilancio 2020.

Perciò, dal 1° gennaio 2024, la rivalutazione ha piena **rilevanza fiscale** ai fini del calcolo delle plusvalenze (e minusvalenze) derivanti dalla cessione dei beni rivalutati.

Per i soggetti con esercizio non solare, invece, il periodo di sorveglianza potrebbe non essere ancora terminato. Questi soggetti hanno effettuato la rivalutazione nell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, oppure in quello in corso al 31 dicembre 2019, qualora si siano avvalsi della **facoltà**, concessa dall'art. 110 comma 2, di anticipare l'operazione.

Così, ad esempio, un soggetto con esercizio dal 1° luglio al 30 giugno poteva effettuare la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio 1° luglio 2019 – 30 giugno 2020 oppure in

quello del periodo 1° luglio 2020 – 30 giugno 2021, a seconda che avesse approvato o meno il bilancio al momento dell'entrata in vigore (14 ottobre 2020) della legge di conversione del DL 104/2020 (L. 126/2020).

Nel secondo caso, il periodo di sorveglianza terminerà a partire dall'esercizio che inizia il **1° luglio 2024**, e quindi questi soggetti dovranno attendere ancora qualche mese prima di poter cedere i beni con piena rilevanza fiscale della rivalutazione.

Le medesime regole, ad eccezione di quella che consente di effettuare la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, sono applicabili alle imprese operanti nei **settori alberghiero e termale** che hanno seguito la disciplina dell'art. 6-*bis* del DL 23/2020. Questi soggetti, inoltre, potevano effettuare la rivalutazione, gratuita ma riconosciuta fiscalmente, anche nell'esercizio successivo al 2020, con la conseguenza che per alcuni di loro il periodo di sorveglianza potrebbe terminare nel 2025.

Infine, è importante ricordare che il saldo attivo di rivalutazione, se non affrancato mediante il pagamento dell'**imposta sostitutiva** del 10% (art. 110 comma 3), costituisce una riserva in sospensione d'imposta e, una volta terminato il periodo di sorveglianza, indipendentemente dalla cessione del bene, resta tale fino alla sua distribuzione.

(MF/ms)