

Oic, documento Interpretativo 7  
Articoli 2423-bis, 2426 del codice civile  
Oic 9, 11

**Marco Rescigno**

Dottore commercialista e revisore legale,  
Studio RC – Rescigno Carrara

# Rivalutazione dei beni nei bilanci 2021, le indicazioni dell'Oic

**Le regole della proroga della rivalutazione beni per il 2021**

In sede di conversione del decreto “Sostegni”, è stata integrata la disciplina della rivalutazione dei beni introdotta dal Dl 104/2020. Nello specifico, è stato introdotto un nuovo comma, che consente alle imprese di effettuare la rivalutazione anche nel bilancio dell'esercizio immediatamente successivo a quello indicato nel comma 2 dell'articolo 110 del decreto 104/2020.

Ciò implica che:

- › per le società con esercizio coincidente con l'anno solare, la proroga coincide con il bilancio che chiuderà al 31 dicembre 2021;
- › per le altre società, con esercizio sfalsato rispetto all'anno solare, la proroga fa riferimento al bilancio dell'esercizio successivo a quello che si chiuderà nel 2021<sup>1</sup>.

È da considerare, comunque, che la nuova legge di rivalutazione non concede la possibilità di esercitare l'opzione per il riconoscimento dei plusvalori tramite l'applicazione dell'imposta sostitutiva con l'aliquota ridotta del 3%: l'applicazione del regime di rivalutazione comporterà dunque, per chi deciderà di applicarlo nei prossimi bilanci 2021, solo effetti civilistici, senza produrre alcun effetto fiscale.

Inoltre il nuovo comma, che ha modificato l'articolo

La rivalutazione dei beni d'impresa, introdotta dalla legge di rivalutazione di cui all'articolo 110 del Dl 104 del 14 agosto 2020 e inizialmente prevista per i bilanci 2020, è stata prorogata anche per i bilanci successivi. Infatti, nella conversione in legge del Dl 41/2021 (decreto “Sostegni”) è stata integrata la disciplina originaria in oggetto, estendendo la possibilità di applicazione della norma anche nei bilanci in corso di formazione al 2021, tuttavia senza la possibilità di esercitare l'opzione per il riconoscimento fiscale dei plusvalori emersi tramite l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota del 3%.

Si ripercorrono le regole civilistico-contabili anche alla luce del documento Interpretativo 7 dell'Oic con riferimento ai beni materiali e immateriali.

110 del Dl 104/2020, circoscrive il perimetro di rivalutazione ai beni che non sono stati oggetto di rivalutazione nel bilancio dell'esercizio 2020.

**Le regole contabili per la rivalutazione**

Sotto il profilo civilistico-contabile, le regole da adottare per la rivalutazione dei beni nei bilanci 2021 restano immutate e, a riguardo, trova piena applicazione il documento Interpretativo 7 “Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni” emesso dall'Oic nel marzo 2021.

A riguardo, è necessario premettere che la rivalutazione di legge opera in deroga alle disposizioni relative ai criteri di valutazione espressi dall'articolo 2426 del codice civile, il quale, in riferimento alle immobilizzazioni, prescrive che le stesse «sono iscritte al costo di acquisto o di produzione» ed, essendo la loro utilizzazione limitata nel tempo, il relativo costo deve «essere sistematicamente ammortizzato in ogni eserci-

1. La normativa prevede che possono essere rivalutati i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 342/2000 e quindi:

- › i beni materiali e immateriali (marchi, brevetti, licenze, escludendo quindi gli oneri pluriennali capitalizzati) con 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.

zio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione» e nel caso in cui, alla data della chiusura dell'esercizio, l'immobilizzazione «risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato [...] deve essere iscritta a tale minore valore».

Tuttavia gli amministratori, nell'applicazione della deroga, non potranno non **tenere conto dei postulati contenuti nell'articolo 2423-bis del codice civile** e, in particolare, della regola riportata anche nell'Oic 11 "Finalità e postulati del bilancio d'esercizio", che impone ai redattori del bilancio che «la valutazione delle voci di bilancio sia fatta secondo **prudenza**. La valutazione delle voci secondo prudenza comporta la **ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza**».

La prudenza, così come indicata nell'articolo 2423-bis, comma 1, numero 1, del codice civile, costituirà il vincolo che inevitabilmente guiderà i redattori del bilancio nella ragionevole stima del valore di mercato o del valore d'uso da considerare ai fini dell'individuazione del valore di rivalutazione civilistica dei beni.

Anche per la rivalutazione 2021, **si potrà operare con la rivalutazione distinta per ciascun bene** (e quindi selezionando singolarmente i beni che si intende rivalutare), senza necessariamente procedere per categorie omogenee e rilevare in contropartita del maggiore valore dei beni iscritti nell'attivo di stato patrimoniale una voce di patrimonio netto (riserva di rivalutazione).

Nel caso di **beni materiali e immateriali**, la rivalutazione potrà essere effettuata ricorrendo, così come specificato nel paragrafo 15 del documento Interpre-

tativo 7 dell'Oic, a **tre diverse e note modalità**:

- > rivalutazione del costo storico (valore lordo) e del relativo fondo ammortamento;
- > rivalutazione del solo costo storico (valore lordo);
- > riduzione del fondo ammortamento<sup>[2]</sup>.

È da considerare che, in riferimento alla rivalutazione che sarà operata nel 2021, gli **ammortamenti saranno calcolati sui valori non rivalutati**, in quanto la **rivalutazione** è ritenuta un'operazione **successiva** e pertanto l'ammortamento di tali maggiori valori è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione (quindi dal 2022).

Un ulteriore aspetto che va valutato ai fini della rivalutazione 2021 riguarda la gestione della **fiscaltà differita**. Infatti, nel caso in cui i **maggiori valori iscritti in bilancio non siano riconosciuti ai fini fiscali**, la rivalutazione determina l'insorgenza di una **differenza temporanea tra il valore contabile delle attività rivalutate e il loro valore ai fini fiscali**. Alla data di rivalutazione, la società, pertanto, iscrive imposte differite, Ires e Irap, direttamente a riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto. Negli esercizi successivi, le imposte differite saranno riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggiore valore (attraverso ammortamento, cessione dell'immobile, successiva riduzione per perdite di valore). L'iscrizione delle imposte differite passive a riduzione della riserva è un effetto che limita ovviamente l'incremento di patrimonio netto rispetto al valore di rivalutazione e che deve essere dunque considerato in relazione alle conseguenze della stessa nei bilanci.

#### ESEMPIO - RIVALUTAZIONE CON EFFETTO FISCALITÀ DIFFERITA

Costo storico impianto	200.000
F.do ammortamento impianti	<u>80.000</u>
Valore netto contabile	120.000
Vita utile stimata (anni)	5
Aliquota di ammortamento	20%
Valore di mercato attribuito al bene	250.000

Si opta per la modalità di rivalutazione attraverso l'**aumento del costo storico (valore lordo)**.

<sup>2</sup>. Cfr., per esemplificazioni, Marco Rescigno, "Rivalutazioni dei beni nel bilancio 2020, trattamento contabile e fiscale", in Guida alla Contabilità & Bilancio 11/2020.

Nell'anno 2023, il bene rivalutato viene ceduto a un prezzo di vendita pari a euro 200.000.

### Scritture esercizio 2021

#### 1) Ammortamento del bene nel 2021 (calcolato sul valore ante rivalutazione)

Descrizione	Dare	Avere
Ammortamento impianti	40.000	
Fondo ammortamento impianti		40.000

#### 2) Rivalutazione cespite al maggiore valore di mercato

Descrizione	Dare	Avere
Impianti	170.000	
Riserva di rivalutazione		170.000

#### 3) Stanziamento delle imposte differite sul maggiore valore di rivalutazione (euro 170.000 × 27,9%)

Descrizione	Dare	Avere
Riserva di rivalutazione	47.430	
Fondo imposte differite		47.430

### Scritture esercizio 2022

#### 1) Ammortamento del bene nel 2022 calcolato sul valore rivalutato (euro 370.000 × 20%)

Descrizione	Dare	Avere
Ammortamento impianti	74.000	
Fondo ammortamento impianti		74.000

#### 2) Riversamento delle imposte differite per effetto del realizzo del maggiore valore attraverso l'ammortamento (euro 74.000 × 27,9%)

Descrizione	Dare	Avere
Fondo imposte differite	20.646	
Imposte differite		20.646

### Scritture esercizio 2023

#### 1) Vendita del bene a un prezzo pari a euro 200.000 e realizzo della plusvalenza di euro 24.000 (pari alla differenza tra valore netto contabile di euro 176.000 e prezzo di vendita di euro 200.000)

Descrizione	Dare	Avere
Fondo ammortamento impianti	194.000	
Impianti		370.000
Credito v/clienti	200.000	
Plusvalenza		24.000

#### 2) La vendita del bene comporta il realizzo del maggiore valore di rivalutazione e quindi il riversamento integrale del fondo imposte differite pari a euro 26.784 (differenza tra euro 47.430 ed euro 20.646)

Descrizione	Dare	Avere
Fondo imposte differite	26.784	
Imposte differite		26.784

**La determinazione del valore di rivalutazione**

Il **limite massimo della rivalutazione** così come indicato nel paragrafo 13 del documento Interpretativo 7 dell'Oic è fissato nei «*valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri*». Pertanto, ai fini dell'individuazione del valore costituente il limite massimo alla rivalutazione, si può utilizzare **sia il criterio del valore d'uso, sia il criterio del valore di mercato**.

A riguardo, il documento Interpretativo non declina puntualmente che cosa si intende per “valore d'uso” e “valore di mercato”; tuttavia appare opportuno fare riferimento a quanto contenuto nel principio contabile **Oic 9** “Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali”, il quale definisce:

- › il **valore d'uso** come «*il valore attuale dei flussi di cassa attesi da un'attività o da un'unità generatrice di flussi di cassa*» e

- › il **fair value (assimilabile al concetto di valore di mercato)** come «*il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione*».

Il principio contabile Oic 9, sia per il valore d'uso, sia per il **fair value**, offre utili **indicazioni per la loro determinazione**, che inevitabilmente costituiscono un riferimento nella redazione della stima del valore di rivalutazione dei beni d'impresa e dell'eventuale relativa perizia di stima, che, ricordiamo, non è obbligatoria in termini di legge<sup>3</sup>.

Nel caso in cui si opterà per la redazione della **perizia di stima**, la stessa dovrà illustrare i passaggi del processo di valutazione adottato per la determinazione alternativa del “valore d'uso” o del “valore di mercato”, così che gli amministratori siano in grado di supportare adeguatamente le scelte effettuate nel bilancio e gli organi di controllo possano ripercorrerlo criticamente ai fini dell'eventuale analisi e del proprio giudizio sull'operato dei redattori dello stesso.

**Paragrafo 21 dell'Oic 9 - Determinazione del fair value**

Specifica che lo stesso rappresenta «*[...] il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione. La migliore evidenza del fair value di un'attività è il prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita stabilito in una libera transazione o il prezzo di mercato in un mercato attivo. Se non esiste un accordo vincolante di vendita né alcun mercato attivo per un'attività, il fair value è determinato in base alle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che la società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell'attività in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili. Nel determinare tale ammontare, la società considera il risultato di recenti transazioni per attività similari effettuate all'interno dello stesso settore industriale [...]*».

**Paragrafo 22 dell'Oic 9 - Determinazione del valore d'uso**

Specifica che lo stesso «è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività lungo la sua vita utile. Il calcolo del valore d'uso comprende le seguenti fasi: stimare i flussi finanziari futuri in entrata e in uscita che deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla sua dismissione finale e applicare il tasso di attualizzazione appropriato a quei flussi finanziari futuri [...]».

<sup>3</sup> La norma sulla rivalutazione non richiede l'obbligo di redazione di una perizia di stima. Tuttavia, in relazione alla natura e alla significatività di alcuni beni rivalutabili (quali beni immateriali o partecipazioni), la sua redazione può risultare opportuna. La redazione di una perizia di rivalutazione rappresenta un utile supporto sia per l'organo amministrativo (per una prudente stima del valore di mercato o d'uso utilizzato per la valorizzazione della rivalutazione di bilancio), sia per l'organo di controllo (che dovrà motivare nella propria relazione i criteri utilizzati nella rivalutazione dei beni e attestare che la stessa non ecceda il limite consentito dalla legge di rivalutazione di riferimento).

### **L'alternativa percorribile per il riconoscimento fiscale della rivalutazione 2021**

Al fine di **vedere riconosciuti anche fiscalmente i maggiori valori rivalutati nei prossimi bilanci 2021**, si potrà fare **ricorso al regime di rivalutazione ordinario** previsto dall'articolo 1 della legge 160/2019.

Grazie infatti all'articolo 12-ter del Dl 23/2020, è possibile aggiornare i valori negli esercizi 2020, 2021 e 2022.

Le **aliquote** per calcolare l'imposta sostitutiva sono pari al:

- > 12% per beni mobili e immobili ammortizzabili;
- > 10% per beni non ammortizzabili.

È bene considerare che, nel caso di applicazione del **regime ordinario di rivalutazione** (che è possibile effettuare **solo per l'intera categoria** a cui appartiene il bene tramite l'applicazione di un **unico criterio** di rivalutazione – valore d'uso o valore di mercato – **all'interno del medesimo raggruppamento di beni**), il riconoscimento del maggiore valore andrà evidenziato a partire dal terzo esercizio successivo alla rivalutazione.

Diversamente, la rivalutazione decorrerà dal quarto esercizio successivo, se si verifica una plusvalenza o minusvalenza a seguito di cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, nel caso di beni destinati a finalità estranee all'esercizio d'impresa o nel caso di consumo personale o familiare dell'imprenditore.

### **Considerazioni conclusive**

Come si è avuto modo di riepilogare, in sede di chiusura dei prossimi bilanci 2021, la nuova norma consentirà alle società di rivalutare il valore dei beni in deroga ai criteri di valutazione indicati nell'articolo

2426 del codice civile, precludendo comunque la possibilità che la stessa rivalutazione possa avere, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva, riconoscimento anche ai fini fiscali e limitando il perimetro della rivalutazione ai beni che non sono stati già oggetto di rivalutazione nei bilanci già chiusi nel 2020.

Sarà fondamentale, come in passato, **determinare**, anche mediante il **supporto di perizie**, il **valore di mercato o quello d'uso che sarà utilizzato per la rivalutazione dei beni** rispetto al valore contabile espresso. A riguardo, utili riferimenti sono indicati nel principio contabile Oic 9, che definisce le regole di determinazione del *fair value* (assimilabile al valore di mercato) e del valore d'uso.

L'applicazione della deroga concessa ai criteri di valutazione dell'articolo 2426 per la rivalutazione dovrà avvenire in un'ottica generale di **prudenza**, anche perché è pur vero che la **rivalutazione genera, in prima applicazione, benefici** patrimoniali (per effetto della riserva di patrimonio netto), ma, nel **caso di successive perdite di valore rilevate negli esercizi seguenti**, le eventuali **svalutazioni** impatteranno direttamente sui risultati economici.

Infine, si ricorda che è comunque necessario fornire in nota integrativa l'**informativa riguardante la rivalutazione** con attenzione ai criteri di valutazione adottati (facendo riferimento alla norma applicabile per la deroga e al metodo di contabilizzazione utilizzato), ai movimenti delle immobilizzazioni (indicando, separatamente per ciascuna voce interessata, l'importo della rivalutazione dell'esercizio), alla natura e alle utilizzazioni delle voci di patrimonio netto (in merito alla natura della riserva che si genera) e alla fiscalità differita. ●