

Norme & Tributi

L'esperto risponde #agendaestate Superbonus, così il 110% premia le singole abitazioni

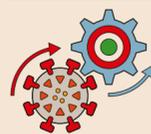
Il Sole 24 Ore propone #agendaestate, un'iniziativa speciale dell'Esperto risponde. Ogni lunedì, per un totale di cinque settimane, un tema di grande interesse viene declinato su un doppio versante: da una parte, con un numero monografico dell'Esperto risponde; dall'altra, con un approfondimento sugli aspetti di maggiore attualità all'interno della Guida rapida. Dopo la prima puntata dedicata al condominio e la seconda ai professionisti, in questa terza uscita si parla degli interventi agevolati dal superbonus del 110% nelle singole abitazioni: dagli appartamenti alle villette a schiera. La prossima puntata sarà dedicata invece alla previdenza e ai percorsi per costruire (e irrobustire) l'assegno pensionistico.

Le uscite di #agendaestate nei lunedì di agosto

		L'esperto risponde	La guida rapida
1	03/8	CONDOMINIO	Lavori alle parti comuni e bonus
2	10/8	FISCO	Professionisti, le spese agevolate
3	OGGI	CASA	Il superbonus nelle abitazioni
4	24/8	PREVIDENZA	Come costruire la pensione
5	31/8	LAVORO	I contratti a termine

Beni d'impresa, rivalutazione anche gratuita solo ai fini civilistici

DECRETO AGOSTO



L'opzione offerta dal Dl 104 consente di fronteggiare le perdite da Covid-19

L'operazione può riguardare anche i singoli beni e non tutta la categoria omogenea

A cura di **Paolo Meneghetti** e **Gian Paolo Ranocchi**

Con il varo del decreto Agosto (Dl 104/2020) si amplia la gamma di opzioni per la rivalutazione dei beni d'impresa. Le aziende alla ricerca dei benefici che derivano dalla possibilità di rigenerare il valore dei beni immobilizzati rivalutabili iscritti nell'attivo patrimoniale faranno bene a valutare per tempo la scelta tra le diverse opportunità che oggi il sistema eccezionalmente offre. E questo non solo riguardo alle possibili scelte nell'ambito della rivalutazione stabilita dal Dl Agosto, ma anche in relazione alle altre rivalutazioni accessibili in virtù delle recenti disposizioni di legge.

Possibile efficacia anche fiscale

La rivalutazione stabilita con l'ultimo decreto si caratterizza per una serie di peculiarità. Innanzitutto, va tenuto presente che può essere solo civilistica oppure, su opzione, anche con effetti fiscali.

La scelta per l'efficacia fiscale dell'operazione è a basso costo, dato che il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap pagando solo il 3% di imposta sostitutiva. Una misura d'imposta invariata per tutte le imprese, a prescindere dal tipo di attività esercitata, dagli effetti della pandemia sui ricavi e/o sul fatturato nel 2020 e dal tipo di contabilità adottata.

Gli effetti fiscali della rivalutazione per coloro che decidono di pagare la sostitutiva del 3% decorrono, per tutto quanto non è attinente a plus o minusvalenze, già dall'esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è eseguita (senza, quindi, alcuna postergazione). In pratica, quindi, già dal 2021 per coloro che rivaluteranno nel 2020. Per quanto riguarda, invece, gli effetti inerenti a plus e minus relative a cessioni, assegnazioni o destinazioni a finalità estranee all'attività d'impresa dei beni rivalutati, occorrerà attendere l'inizio del quarto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è effettuata.

La particolarità di questa rivalutazione si evince anche dal fatto che

l'operazione può riguardare i singoli beni immobilizzati e non necessariamente l'intera categoria omogenea cui essi appartengono. È un aspetto importante soprattutto se si decide di rivalutare gli immobili, perché la regola generale di attrarre nella rivalutazione tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea ha sempre comportato la necessità di operare per comparti: fabbricati non strumentali, strumentali per destinazione, strumentali per natura, aree non edificabili ed edificabili.

Resta valida la regola che possono essere rivalutati anche i beni immateriali consistenti in diritti giuridicamente tutelati, mentre restano escluse le immobilizzazioni immateriali che non costituiscono beni quali, ad esempio, l'avviamento e, più in generale, i costi pluriennali. Possono essere rivalutati anche i beni non più presenti nell'attivo patrimoniale in quanto totalmente ammortizzati se conservano un valore economico.

Le opportunità di scelta

Data la possibilità di operare una rivalutazione solo civilistica o anche con efficacia fiscale, andrà chiarito fino a che punto si potrà spingere questa discrezionalità.

Sembra infatti sostenibile che, oltre alla scelta di quali beni specifici rivalutare, l'impresa potrà anche decidere per quali dei singoli beni procedere con la sola rivalutazione civilistica o anche con il riconoscimento fiscale degli effetti, pagando il 3 per cento (per quanto riguarda la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione pagando il 10%, si veda invece l'articolo a lato).

La modesta misura dell'imposta sostitutiva (3%), dovuta per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori dei beni rivalutati, riteniamo che spingerà anche coloro che non hanno in programma di tornare in utile nel breve periodo a "investire" sulla possibilità di recuperare in futuro le quote di maggiori perdite fiscali che potranno generarsi nei prossimi anni per effetto dei maggiori ammortamenti stanziati a conto economico, alla luce delle regole di riporto e utilizzo disciplinate dagli articoli 8 e 84, del Tuir.

Un particolare interesse a rivalutare lo avranno anche le imprese in contabilità semplificata, che possono legittimamente disinteressarsi della possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione, non generandosi in capo ad esse alcuna riserva da rivalutazione.

La disposizione apre anche alla possibilità di riallineare, pagando il 3%, le differenze di valore sui beni "rivalutabili" che possono già emergere tra valori di bilancio e valori fiscali. Tali disallineamenti sono tipicamente riferibili alle operazioni straordinarie, ma potrebbero anche essere conseguenza di legittime operazioni di rivalutazioni effettuate solo sul piano civilistico in passato (ad esempio, in base al Dl 185/2008).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CASI PRATICI RISOLTI

LA SITUAZIONE

LA SNC IN CONTABILITÀ SEMPLIFICATA

Una Snc in contabilità semplificata intende aderire alla rivalutazione nell'esercizio 2020, per incrementare il costo fiscalmente riconosciuto di alcuni cespiti. Pagherà l'imposta sostitutiva del 3 per cento. Ma si chiede se si genera o meno una riserva in sospensione d'imposta, anche in previsione di un ritorno alla contabilità ordinaria nel 2021.

LA SOLUZIONE

La rivalutazione eseguita da una società in contabilità semplificata non genera mai una riserva in sospensione d'imposta, proprio perché questo tipo di società non presenta un vero patrimonio netto contabile. Eseguita la rivalutazione, il saldo attivo non emerso nelle scritture contabili potrà poi emergere aderendo alla contabilità ordinaria, ma la riserva non sarà classificata in sospensione d'imposta.

LA SRL CHE GESTISCE L'ALBERGO

Una Srl gestisce un albergo e sarebbe intenzionata nel 2020 ad aderire alla rivalutazione dell'immobile detenuto in proprietà. La società vorrebbe ottenere il riconoscimento fiscale del nuovo valore, e si chiede se dovrà versare o meno l'imposta sostitutiva del 3 per cento.

Per i soggetti che svolgono attività nel settore alberghiero l'articolo 6-bis del Dl 23/20 prevede una rivalutazione da eseguirsi nel 2020 con effetto fiscale dal 2021, senza alcuna imposta sostitutiva. Tale rivalutazione offre gli stessi vantaggi di quella stabilita dal Dl Agosto per tutte le imprese, ma non prevede il versamento di imposta sostitutiva ed è quindi più vantaggiosa.

LA SRL IN PERDITA NEL 2020

Neri Srl è certa di maturare una perdita nell'esercizio 2020 superiore al capitale sociale e non detiene altre riserve. Per evitare la ricapitalizzazione intende aderire alla rivalutazione solo civilistica. Potrà utilizzare il saldo attivo da rivalutazione per coprire la perdita senza conseguenze fiscali?

La risposta è affermativa. Il saldo attivo che emerge con la rivalutazione solo civilistica non si considera una riserva in sospensione d'imposta, ma riserva di utili libera e disponibile per l'uso a copertura di perdite. Anche se la riserva da saldo attivo fosse in sospensione d'imposta, il suo utilizzo a copertura di perdite non genererebbe incrementi di imponibile.

LO SCENARIO E GLI INTRECCI

Si moltiplicano le opportunità di incrementare i patrimoni netti

L'adeguamento del valore nell'esercizio 2020 permette l'iscrizione del saldo attivo

Con il decreto Agosto (Dl 104/2020) si presenta una grande occasione per incrementare i patrimoni netti delle società, anche in vista delle perdite che probabilmente si verificheranno nell'esercizio 2020 a causa dell'emergenza coronavirus.

La rivalutazione generalizzata dei beni d'impresa da eseguire nell'esercizio 2020 permetterà l'iscrizione del saldo attivo, che è una riserva di patrimonio netto utilizzabile per fronteggiare le perdite. Va anche considerato che, superata la boa del 31 dicembre 2020, verranno meno le protezioni civilistiche rispetto alla negatività del patrimonio netto e - come ha notato la circolare Assonime 16 del 2020 (paragrafo 2.4) - senza una disposizione che rimandi gli effetti degli articoli 2447 e 2482-ter del Codice civile, molte imprese si troveranno in difficoltà. Al di là dell'auspicabile intervento

normativo, le varie norme di rivalutazione aiutano a superare questo scoglio con un scenario alquanto variegato. In sintesi:

- Rivalutazione del settore degli alberghi e termale, ex articolo 6-bis del Dl Liquidità 23/20. La rivalutazione, che ha rilevanza fiscale pur senza imposta sostitutiva, genera la formazione del saldo attivo, quale riserva di patrimonio netto in sospensione d'imposta, tranne che venga versata la sostitutiva del 10% per ottenere l'affrancamento della riserva stessa.
- Rivalutazione generalizzata dei beni d'impresa ex Dl Agosto 104/20, con effetto meramente civilistico. Il decreto, riutilizzando la formula normativa già inserita nel Dl 185/2008 (con l'ormai "famigerata" locuzione: «il maggior valore può essere riconosciuto...») permette di eseguire la rivalutazione senza effetto fiscale, cui consegue l'emersione di un saldo attivo, riserva di patrimonio netto, non in sospensione d'imposta, ma semplice riserva di utili.

Non essendo riserva in sospensione d'imposta, essa subisce la presunzione di cui all'articolo 47 del Tuir, per

cui, in caso di distribuzione di riserve, quelle di utili sono prioritariamente attribuite ai soci. Come ha ricordato la circolare 22/E/09 (paragrafo 5) per le imprese individuali e le società di persone l'eventuale distribuzione di tale riserva è fiscalmente irrilevante.

Lo scenario descritto presenta diversi intrecci, poiché una società del settore alberghiero ha a disposizione tutte le opportunità e sceglierà quella più conveniente; mentre le altre società potranno beneficiare solo della rivalutazione inserita del Dl Agosto (la quale evidentemente fagociterà la proroga della rivalutazione inserita nel decreto Liquidità, che si mostra decisamente meno conveniente).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SOCIETÀ

AGEVOLAZIONI

Aumenti di capitale, per il tax credit una selva di requisiti

Il *tax credit* che compete ai soci e alle società per gli aumenti di capitale (articolo 26, Dl Rilancio 34/2020, convertito con legge 77/2020) è complicato da acquisire, per i requisiti richiesti dalla legge e per le relative procedure.

Il credito spetta per l'ammontare massimo di 800 mila euro: limite che si applica cumulando i crediti spettanti al socio conferente e alla società conferitaria. Il credito compete al socio nella misura del 20% delle somme versate (a una o più società conferitarie), nel limite di 2 milioni di euro; mentre per la società conferitaria occorre prendere in considerazione la perdita del bilancio 2020 e calcolare il minore importo tra il 30% dell'aumento di capitale deliberato (ed eseguito) e il 50% della perdita che eccede il 10% del patrimonio netto (senza tener conto della perdita).

Il 10 agosto scorso è stato emanato il decreto attuativo del ministero dell'Economia, alla luce del quale è possibile analizzare gli aspetti di carattere societario. Ricordando che il *tax credit* è riconosciuto dalle Entrate - verificata la correttezza formale dei dati indicati - «secondo l'ordine di presentazione delle istanze e fino all'esaurimento delle risorse» (articolo 4, comma 3, e articolo 6, comma 4, del Dm).

I requisiti richiesti e le operazioni ammesse

È necessario che gli aumenti di capitale presentino le seguenti caratteristiche:

- siano deliberati da Spa, società in accomandita per azioni, Srl (anche semplificate), società cooperative e società europee;
- la società emittente abbia un ammontare di ricavi, relativo al periodo d'imposta 2019, compreso tra 5 e 50 milioni di euro;
- la società emittente abbia subito, a causa dell'emergenza Covid-19, nei mesi di marzo e aprile 2020, una riduzione

complessiva dell'ammontare dei ricavi, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in misura non inferiore al 33%;

- nel caso di società appartenente a un gruppo, si deve far riferimento al valore dei ricavi su base consolidata, al più elevato grado di consolidamento, non tenendo conto dei ricavi conseguiti all'interno del gruppo;
- tra il 20 maggio e il 31 dicembre 2020 sia deliberato e venga integralmente versato un aumento di capitale da liberarsi a pagamento (sono quindi esclusi i conferimenti in natura, e anche i conferimenti di crediti vantati dal sottoscrittore verso soggetti diversi dalla società conferitaria);

- si tratti di conferimenti (dell'importo massimo di 2 milioni di euro), eseguiti in dipendenza delle deliberazioni di aumento del capitale sociale, i quali siano iscritti nel patrimonio netto della società conferitaria alla voce "capitale sociale" o "riserva sovrapprezzo";
- la partecipazione al capitale sociale della società conferitaria risulti dal conferimento sia posseduta dal soggetto conferente fino al 31 dicembre 2023.

Riguardo ai conferimenti che consentono il credito d'imposta, è plausibile l'uso anche di denaro già esistente nella cassa sociale, versato a titolo di "finanziamento soci" (alla cui restituzione il socio finanziatore rinunci per passarlo a patrimonio netto); la manovra non integra infatti una distribuzione di patrimonio netto, perché il finanziamento soci è registrato nei debiti della società.

Non può invece ipotizzarsi che si organizzi una distribuzione di riserve prima dell'operazione di aumento di capitale (in modo da usare le riserve distribuite per liberare un aumento di capitale successivamente deliberato), in quanto la legge dispone che la distribuzione di riserve tra il 19 maggio 2020 e prima del 31 dicembre 2023 genera la decadenza dal *tax credit* e l'obbligo del contribuente di restituire l'ammontare detratto, insieme agli interessi legali.

Può anche trattarsi di conferimenti eseguiti in dipendenza di prestiti obbligazionari convertibili, cioè optando per avere le azioni in luogo della restituzione del prestito.

Non possono beneficiare del credito d'imposta le società che controllano direttamente o indirettamente la società conferitaria, sono sottoposte a comune controllo o sono collegate con la stessa, o sono da questa controllate.

—Angelo Busani

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Sole 24 ORE

CAPOREDATTORE CENTRALE
Roberto Iotti
CAPO DELLA REDAZIONE ROMANA
Giorgio Santilli
UFFICIO CENTRALE
Fabio Carducci (vice Roma)
Balduino Ceppetelli,
Giuseppe Chiellino, **Laura Di Pillo**,
Mauro Meazza (segretario di redazione),
Federico Momoli, **Alfredo Sessa**
VICEDIRETTORE
Roberto Bernabò
(sviluppo digitale e multimediale)
Jean Marie Del Bo
Alberto Orioli

CAPOREDATTORE CENTRALE

Roberto Iotti

CAPO DELLA REDAZIONE ROMANA

Giorgio Santilli

UFFICIO CENTRALE

Fabio Carducci (vice Roma)

Balduino Ceppetelli,

Giuseppe Chiellino, **Laura Di Pillo**,

Mauro Meazza (segretario di redazione),

Federico Momoli, **Alfredo Sessa**

VICEDIRETTORE

Roberto Bernabò

(sviluppo digitale e multimediale)

Jean Marie Del Bo

Alberto Orioli

LUNEDÌ

Marco Mariani

Francesca Deponi (vice caporedattore)

UFFICIO GRAFICO CENTRALE

Adriano Arras (creative director)

Francesco Natta (art director)

RESPONSABILI DI SETTORE

Marco Alfieri (Online)

Luca De Biase (nba.tech)

Maria Carla De Cesari (Norme & Tributi)

Marco Ferrando (Finanza & Mercati)

Attilio Geroni (Mondo)

Alberto Grassani (Economia & Imprese)

Lello Naso (Rapporti)

Christian Martino (Plus24)

Francesca Padula (moda)

Stefano Salls (Commenti)

Giovanni Uggeri (casa e food)

SOCIAL MEDIA EDITOR

Michela Finizio,

Marco lo Conte (coordinatore)

Vito Lops, **Francesca Milano**

GRUPPO 24 ORE

PROPRIETARIO ED EDITORE

Il Sole 24 ORE S.p.A.

PRESIDENTE

Edoardo Garrone

VICE PRESIDENTE

Carlo Rogiglio

AMMINISTRATORE DELEGATO

Giuseppe Cerbone

SEDE LEGALE - DIREZIONE E REDAZIONE

Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano - Tel. 02.3022.1 - Fax 02.4350862

AMMINISTRAZIONE

Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

REDAZIONE DI ROMA

Piazza dell'Indipendenza 23b - 00185 - Tel. 06.3022.1 - Fax 06.3022.6390

e-mail: lettere@sole24ore.com

PUBBLICITÀ

Il Sole 24 ORE S.p.A. - SYSTEM

DIREZIONE E AMMINISTRAZIONE

Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano - Tel. 02.3022.1 - Fax 02.3022.214

e-mail: segreteria@redazione.system@sole24ore.com

© Copyright Il Sole 24 ORE S.p.A.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo quotidiano può essere riprodotta con mezzi grafici o meccanici quali la fotocopiazione o la registrazione.

PREZZI
con "Mangia come parli" € 14,90 in più; con "Comunicare per i più piccoli" € 9,90 in più; con "Matematica per i più piccoli" € 9,90 in più; con "Scienza per i più piccoli" € 9,90 in più; con "Eleganza. La guida dello stile maschile" € 12,90 in più; con "La prossima pandemia" € 12,90 in più; con "Io sono il cattivo" € 12,90 in più; con "Il potere della gratitudine" € 10,90 in più; con "Capi Colleghi Carriere questi sconosciuti" € 12,90 in più; con "La vedova nera" € 9,90 in più; con "Il nostro viaggio in Italia" € 12,90 in più; con "Norme e Tributi" € 12,90 in più; con "Aspeni" € 12,00 in più; con "E-Commerce" € 9,90 in più; con "Amministrazione Straordinaria d'Impresa" € 9,90 in più; con "How To Spend It" € 2,00 in più; con "Il Maschile" € 4,00 € 0,50 in più.

Prezzi di vendita all'estero: Monaco P. € 2 (dal lunedì al sabato), € 2,5 (la domenica), Svizzera Sfr. 3,20