

Riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa – C.M. 14/E/2017

22 Maggio 2017

Rivalutazione per i beni d'impresa iscritti in bilancio nel 2015, da eseguire nel bilancio relativo all'esercizio 2016, a condizione che il termine di approvazione dello stesso scada successivamente al 1° gennaio 2017.

Questa la principale novità relativa alla riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa, stabilita dall'art.1, co.556-564, della legge di Bilancio 2017 (legge 232/2016), le cui modalità applicative vengono ora illustrate nel dettaglio dalla **Circolare dell'Agenzia delle Entrate 27 aprile 2017, n.14/E**[\[1\]](#).

Un'**ulteriore novità** riguarda il **ripristino** della disciplina del **riconoscimento**, anche **ai fini fiscali** (IRES), del **maggior valore** civilistico dei **beni** iscritti nel **bilancio** relativo all'**esercizio 2015** (cd. "riallineamento" – art.1, co. 562, della legge di Bilancio 2017)[\[2\]](#).

Sia ai fini della rivalutazione, che del "riallineamento", è dovuta l'**imposta sostitutiva** del **16%** per i **beni ammortizzabili** e del **12%** per **quelli non ammortizzabili**, da applicare sul maggior valore riconosciuto (da versare in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2017[\[3\]](#), con il codice tributo "1811" – cfr. R.M. 30/E/2016).

Come confermato dalla C.M. 14/E/2017, sono espressamente esclusi dalla rivalutazione (nonché dal "riallineamento") gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia gli "immobili merce" delle imprese di costruzione, mentre tale facoltà è riconosciuta per altre tipologie di immobili (ad esempio, gli "immobili patrimonio").

Gli **effetti** della **rivalutazione**, da effettuarsi nel bilancio relativo all'esercizio 2016, verranno **riconosciuti**, in **termini di maggior valore** dei beni **ai fini dell'ammortamento, a decorrere dal 2019** (ossia dal terzo esercizio successivo a quello in cui è effettuata la rivalutazione) e, **ai fini delle plusvalenze** in caso di cessione, **a decorrere dal 2020** (ossia dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione).

Invece, gli **effetti** del "**riallineamento**" verranno **riconosciuti**:

- per i **beni immobili** (sempre con esclusione dei cd. "beni merce"), dal periodo d'imposta in corso al **1° dicembre 2018**;
- per gli **altri beni**, a decorrere dal **2019**, secondo le stesse regole stabilite ai fini della rivalutazione (cfr. art.5 del D.M. 86/2002 e C.M. 13/E/2014 e 18/E/2006).

Viene, inoltre, ammessa la possibilità di operare l'**affrancamento** del **saldo attivo** generato a seguito della rivalutazione ed iscritto in bilancio, con il pagamento di un'**imposta sostitutiva** delle imposte sul reddito e dell'IRAP, pari al **10%**.

^[1] _ Cfr. ANCE *"In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale"* - [ID n.26850](#) del 22 dicembre 2016.

^[2] _ Ad esempio, il disallineamento tra i valori civili e fiscali può derivare dall'applicazione della precedente rivalutazione di cui all'art.15 del D.L. 185/2008, nell'ipotesi in cui la stessa era stata effettuata con rilevanza solo civilistica.

[\[3\]](#) Si tratta del termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta 2016.

28706-Circolare dell'AdE 27 aprile 2017, n.14-E.pdf[Apri](#)