

# Disegno di Legge di Bilancio 2019 – Nuova rivalutazione dei beni d’impresa

---

14 Dicembre 2018

Nuova riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d’impresa, risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2017, con effetti sia civilistici che fiscali, con applicazione di un’imposta sostitutiva del 16% per i beni ammortizzabili e 12% per quelli non ammortizzabili.

Questo il contenuto di un emendamento approvato nel corso dell’*iter* alla Camera del Disegno di Legge di Bilancio 2019, e confluito nel [testo ora all’esame del Senato](#), in seconda lettura (atto n.981/S – art.1, co.549-556).

In particolare, viene prevista una nuova **riapertura** dei **termini** per la **rivalutazione** dei **beni d’impresa** risultanti nel **bilancio** relativo all’**esercizio 2017**, con applicazione di un’**imposta sostitutiva** del **16% per i beni ammortizzabili** e **12% per quelli non ammortizzabili**, da applicare **sul maggior valore riconosciuto** (da versare in un’unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d’imposta 2018)[1].

In sostanza, il **maggior valore** civilistico dei **beni** iscritti nel **bilancio** relativo all’**esercizio 2018** viene **riconosciuto obbligatoriamente** anche **ai fini fiscali** (IRES – cd. “riallineamento” – art.1, co.555, del DdL di Bilancio 2019).

Sono espressamente **esclusi** dalla suddetta **rivalutazione** 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 2018**, verranno riconosciuti, in termini di **maggior valore dei beni ai fini dell’ammortamento** a **decorrere dal 2021** (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 2022** (ossia dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione).

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%**.

Si tratta di un'ennesima proroga della rivalutazione, il cui appeal rischia di essere compromesso dall'elevato costo fiscale, specie se confrontato con l'aliquota IRES, pari al 24%.

---

[1] La rivalutazione dei beni d'impresa era stata, da ultimo, disposta dall'art.1, co.556 e segg. della legge 232/2016 - legge di Bilancio 2017. Cfr. ANCE "In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale" - [ID n.26850](#) del 22 dicembre 2016 e "Riapertura dei termini per la rivalutazione dei beni d'impresa - C.M. 14/E/2017" - [ID n.28706](#) del 22 maggio 2017.

34598-testo ora all'esame del Senato.pdf [Apri](#)