

IMPOSTE E TASSEdi **PAOLO MENEGHETTI, VITTORIA MENEGHETTI****Rivalutazioni, le novità del Decreto Sostegni convertito in legge**

Sono due le modifiche principali introdotte dalla L. 69/2021: la proroga della rivalutazione civilistica e l'ampliamento della rivalutazione gratuita del settore alberghiero.

Il Decreto Sostegni (D.L. 41/2021) registra, nella fase di conversione in legge, **2 importanti novità** sul tema attuale della rivalutazione dei beni di impresa.

Proroga rivalutazione - In primo luogo spicca un intervento in merito al D.L. 104/2020, quindi alla rivalutazione dei beni d'impresa generalizzata a tutti i soggetti che producono reddito d'impresa. La modifica riguarda la particolare **rivalutazione in chiave meramente civilistica** che è stata resa possibile, appunto, con l'art. 110, c. 4 D.L. 104/2020. Come è noto, con tale rivalutazione si ottiene un incremento del patrimonio netto quale contropartita dell'incremento del valore dei beni, senza che da tale incremento derivi alcun riconoscimento di carattere fiscale. Questa rivalutazione viene **prorogata all'esercizio 2021**, ovviamente se non già eseguita nel 2020, o se già eseguita nel 2020 per eventuale ulteriore incremento, restando fermo il fatto che **non potrà essere superato il valore massimo** (o il valore di mercato o il valore di uso interno). Dato che viene prorogata una procedura codificata dall'art. 110 D.L. 104/2020, deve ritenersi che restino confermate le particolari regole di tale rivalutazione e una su tutte, la possibilità di eseguire la rivalutazione **sul singolo bene**, senza dover coinvolgere l'intera categoria omogenea.

Tale rivalutazione genera una riserva da saldo attivo che va allocata nel netto patrimoniale e va considerata, ai fini fiscali, una **riserva di utili**: nel caso di società di capitali questa riserva, se distribuita, comporta un reddito da dividendo da tassare in capo al percipiente con le varie regole che attengono a tale tipologia reddituale; nel diverso caso della società di persone, la riserva distribuita non provoca alcuna conseguenza fiscale in capo ai soci. In entrambi i casi sopra descritti, non trattandosi di riserve in sospensione di imposta, la società che distribuisce non subirà alcun incremento dell'imponibile; da ricordare che vanno stanziare imposte differite passive.

Rivalutazione gratuita settore alberghiero/termale - I soggetti operanti nel settore possono operare la rivalutazione **anche con effetto fiscale senza versare alcuna imposta** sostitutiva ex art. 6- bis D.L. 23/2020. Questa ultima norma è ora oggetto di un' **interpretazione autentica** che viene fornita con l'art. 5- bis D.L. 41/2021. Si prevede che le disposizioni contenute nell'art. 6- bis D.L. 23/2020 si applichino alle medesime condizioni anche agli immobili a destinazione alberghiera **concessi in locazione** a imprese operanti nel settore alberghiero e termale. Viene meno, quindi, leggendo letteralmente la norma, il requisito soggettivo di " *operatore nel settore alberghiero/termale* ", o meglio si può dire che la rivalutazione gratuita può essere eseguita anche da soggetti che non operano nel citato comparto economico, a condizione che subentrino il requisito oggettivo, cioè che sia rivalutato un immobile che per sua classificazione catastale è albergo, e che sia locato a soggetti che operano nel settore in questione. Ciò significa che **una società immobiliare che detiene tra i vari immobili anche un albergo potrà rivalutare gli altri immobili** con le regole generali del D.L. 104/2020 e quindi versando l'imposta sostitutiva, mentre la rivalutazione dell'albergo locato a società di gestione alberghiera potrà essere rivalutato gratuitamente.