RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI D'IMPRESA: REINTRODOTTA DAL DISEGNO DELLA LEGGE DI BILANCIO 2027

(IPOTESI NON CONFERMATA)



E-NEWS
BUSINESS AREA

La Proposta di Legge

L'articolo 14 del disegno di legge di bilancio per il 2027 inserisce nel testo unico delle imposte suiredditi, di cui al decreto legislativo 19 giugno 2026, n.117, l'articolo 364-ter, dedicato alla rivalutazione dei beni immobili d'impresa.

il Comma 1

Il comma 1 individua i soggetti ammessi per rinvio all'articolo 82, comma 1, lettere a) e b), del testo unico: le società di capitali residenti, gli enti non societari residenti che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, trust compresi. A questi si aggiungono le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate. La condizione richiesta è di non adottare i principi contabili internazionali (IAS/IFRS) nella redazione del bilancio.

Le Imprese

Le imprese individuali non sono nominate dal comma 1, ma la loro inclusione discende dal richiamoall'articolo 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, operato dal comma 8, che riproduce quello giàcontenuto nel comma 7 dell'articolo 110 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, antecedente diretto della norma in commento. Depone nello stesso senso il comma 6, che menziona espressamente il consumo personale o familiare

I Beni Rivalutabili

In ordine al perimetro oggettivo si evidenzia che sono rivalutabili i beni immobili risultanti dal bilancio incorso al 31 dicembre 2025, esclusi:

- **le aree fabbricabili;**
- **gli immobili** alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

Ambito Temporale

Il comma 2 fissa l'ambito temporale di riferimento, consentendo di eseguire la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio successivo, il cui termine di approvazione scade dopo l'entrata in vigore della legge di bilancio 2027. Per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, quindi, si tratta del bilancio 2026.

I Beni Rivalutabili

La rivalutazione può essere effettuata bene per bene, non sussistendo, pertanto, il vincolo dell'intera categoria omogenea. L'operazione, come in passato, deve essere annotata nell'inventario e nella nota integrativa, distinguendo immobili ammortizzabili e non ammortizzabili.

Deroghe

Il Legislatore della manovra 2027, civilisticamente, opera "anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile".

Il saldo attivo va imputato al capitale o accantonato in una riserva speciale che, ai fini fiscali, costituisce riserva in sospensione d'imposta, con "esclusione di ogni diversa utilizzazione" (comma 3).

Il Saldo Attivo

Lo status di riserva in sospensione d'imposta può essere evitato secondo la disposizione del comma 4, che consente di affrancare il saldo attivo, in tutto o in parte, con un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP pari al 10 per cento.

Riconoscimento Fiscale

Il comma 5 prevede il riconoscimento fiscale del maggior valore a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello della rivalutazione, con un'imposta sostitutiva dell'8 per cento per gli immobili ammortizzabili e del 4 per cento per quelli non ammortizzabili (ad esempio i terreni), da computare in diminuzione del saldo attivo. Per una rivalutazione eseguita nel bilancio 2026, il riconoscimento decorre dal 2029.
Stante il differimento del riconoscimento, sino a che ciò non avvenga, si crea un disallineamento temporaneo tra i valori civilistici e quelli fiscali, con conseguente necessità di compilazione del quadroRV del modello redditi e relative implicazioni in termini di fiscalità differita.

Cessioni

In applicazione del contenuto del comma 6 della norma in commento, per le cessioni a titolo oneroso, le assegnazioni ai soci e le destinazioni a finalità estranee all'impresa o al consumo personale o familiare dell'imprenditore, effettuate prima dell'inizio del sesto esercizio successivo a quello della rivalutazione, la plusvalenza o la minusvalenza si calcola sul costo anteriore alla rivalutazione. Per una rivalutazione nel bilancio 2026, il termine è il 1° gennaio 2032.
Fino a tale data il maggior valore non incide quindi sulla tassazione delle dismissioni.

Imposte

Il comma 7 prevede il versamento delle imposte conseguenti all'operazione in commento in unica soluzione entro il termine del saldo delle imposte del periodo di riferimento, con possibilità di compensazione ai sensi del decreto legislativo 24 marzo 2025, n.33.
È previsto il consueto richiamo alle precedenti disposizioni normative e regolamentari in materia di rivalutazione dei beni.

Disciplina Operativa

Il comma 8, infatti, dispone che si applicano, in quanto compatibili, gli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, il regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n.162, il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n.86, e icommi 475, 477 e 478 della legge 30 dicembre 2004, n.311.
La disciplina operativa va quindi ricostruita anche su queste fonti, la cui vigenza andrà verificata al momento dell'applicazione.

Soggetti IAS

Il comma 9, infine, riguarda i soggetti IAS: per i maggiori valori risultanti dal bilancio IAS, al netto dell'imposta del comma 5, è vincolata una riserva in sospensione d'imposta, affrancabile secondo il comma 4.

NOLA (NA) - 80035
Via Circumvallazione, 310
+39 081 5126655

MILANO - 20135
Via Andrea Maffei, 1 Scala A - Piano 1°
+39 02 40043141

info@hsladvisors.com
www.hsladvisors.com

Clausola di esclusione di responsabilità
Il presente documento di sintesi ha finalità illustrativa ed esemplificativa. HSL Advisors s.r.l. STP non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della scheda di sintesi e ricorda che fa fede, per una visione integrale ed esaustiva, unicamente la normativa di riferimento.