

## RIVALUTAZIONE GRATUITA ALBERGHI: BUONE NOTIZIE

*L'Agenzia delle Entrate, con provvedimento n.200 del 23/3/2021, ha consentito a tutte le imprese alberghiere (e cioè Snc,Sas e Srl) di rivalutare il costo della propria struttura GRATUITAMENTE. Con la rivalutazione le imprese avranno elevatissimi risparmi fiscali ed un miglior rating bancario.*



Fonte: *Euroconference*

La rivalutazione gratuita per gli alberghi è ammessa oltre che per le società di capitali, anche per le altre imprese, comprese quindi anche le società di persone; inoltre, tale possibilità è consentita anche se il soggetto non svolge direttamente attività alberghiera, ovvero è il proprietario dell'azienda che l'ha concessa in affitto al soggetto esercente tale attività.

Questi sono i due principali chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella risposta

all'*istanza di interpello n. 200 pubblicata il 23 marzo 2021* che andremo ad analizzare con due contributi successivi: nel presente ricordiamo le regole generali (con particolare attenzione sull'aspetto soggettivo), nel prossimo contributo andremo ad evidenziare il chiarimento relativo all'aspetto oggettivo.

### ❖ LA RIVALUTAZIONE DEGLI ALBERGHI

Oltre alla più conosciuta rivalutazione dei beni d'impresa prevista dal D.L. 104/2020 a favore della generalità delle imprese, il precedente D.L. 23/2020 aveva introdotto una misura analoga e specifica a favore dei soggetti che operano nel comparto alberghiero.

Le regole contenute [nell'articolo 6-bis D.L. 23/2020](#) sono piuttosto simili al più noto provvedimento contenuto nel D.L. 104/2020: i soggetti non las, operanti nei settori alberghiero e termale, possono rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019. Tale rivalutazione può essere effettuata con una duplice alternativa, in quanto il comma 2 permette di eseguirla in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti relativi ai due esercizi successivi (quindi, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, nell'esercizio 2020 o 2021).

A differenza della rivalutazione generale ex D.L. 104/2020, che può essere operata scegliendo singolarmente i beni interessati (aspetto innovativo rispetto alle passate "edizioni" del provvedimento), la disciplina specifica per il settore alberghiero richiede, come vincolo, che essa debba essere esercitata per tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Il punto che maggiormente caratterizza il provvedimento di cui [all'articolo 6-bis D.L. 23/2020](#) riguarda la gratuità: ai sensi del comma 3, infatti, sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta.

Infatti, mentre la rivalutazione ex D.L. 104/2020 può essere gratuita senza rilevanza fiscale, ovvero ottenere rilevanza fiscale con il pagamento di una imposta sostitutiva, pur modesta, pari al 3%, al contrario il provvedimento riguardante il settore alberghiero permette di ottenere riconoscimento fiscale dei maggiori valori in maniera del tutto gratuita.

La rivalutazione ex D.L. 23/2020, anche se gratuita, in quanto attribuisce ai beni un maggior valore fiscale fiscalmente rilevante, comporta la necessità di appostare un saldo attivo di rivalutazione, ossia una riserva in sospensione d'imposta (questo garantisce che il vantaggio fiscale rimanga in capo alla società e non possa essere attribuito ai soci), per la quale il comma 5 permette comunque di azionare l'affrancamento con il versamento dell'imposta sostitutiva del 10%.

Ai sensi del comma 3 dell'articolo [6-bis D.L. 23/2020](#), il maggior valore attribuito ai beni e alle partecipazioni si considera riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive (quindi per quanto riguarda la deduzione delle maggiori quote di ammortamento, per il calcolo per plafond delle spese di manutenzione e per la disciplina delle società di comodo), a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita.

Ai sensi del successivo comma 6, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o delle minusvalenze si considera il costo del bene prima della rivalutazione.

## ❖ RIVALUTAZIONE ANCHE PER SOCIETÀ DI PERSONE

Un tema che poteva generare qualche dubbio applicativo dalla lettura della norma riguardava l'ambito soggettivo di applicazione della disposizione.

[L'articolo 6-bis, comma 1, D.L. 23/2020](#) si riferisce infatti ai *"soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917"*; quindi, di fatto le società di capitali.

Sul punto i dubbi vengono fugati dalla [risposta all'istanza di interpello n. 200/2021](#) che, in maniera del tutto condivisibile, osserva come il comma 7 faccia esplicito rinvio, tra gli altri, [all'articolo 15 L. 342/2000](#) (ossia il provvedimento principale cui le successive disposizioni di rivalutazione si sono esplicitamente ispirate), secondo il quale *"Le disposizioni degli articoli da 10 a 14 si applicano, per i beni relativi alle attività commerciali esercitate, anche alle imprese individuali, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate e agli enti pubblici e privati di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi [...]".*

Quindi il provvedimento non trova limitata applicazione alle sole società di capitali, ma di fatto ammette al beneficio tutti i soggetti esercenti attività d'impresa, compresa la società in accomandita semplice che aveva inoltrato all'Agenzia delle Entrate l'istanza di interpello in commento.

Fonte: *Euroconference*

TANTE ALTRE NEWS E APPROFONDIMENTI  
SUL NOSTRO SITO  
[www.pierlucaeassociati.it](http://www.pierlucaeassociati.it)