

An aerial photograph of a modern city skyline featuring several prominent glass skyscrapers. The buildings are highly reflective, mirroring the sky and surrounding urban environment. The architecture is characterized by sharp, angular lines and a mix of blue and grey tones. In the foreground, a semi-transparent white banner contains text. The background shows a dense urban landscape with various residential and commercial buildings under a bright, slightly cloudy sky.

La rivalutazione di partecipazioni e di asset
aziendali in contesto M&A

Chi siamo

Un'offerta di soluzioni completa



GC Advisory è una boutique di consulenza specializzata in raccolta di capitali, gestione dei rapporti tra investitori ed imprenditori e delle operazioni di M&A

Assiste imprenditori desiderosi di crescere ed investitori che desiderano investire in opportunità innovative e redditizie, in Italia e all'estero



Mercanti e Associati è specializzato in ambito civilistico-commerciale e tributario, con grande esperienza tra l'altro nell'M&A e nell'immobiliare

Offre consulenza specialistica personalizzata altamente qualificata, secondo un modello organizzativo flessibile che valorizza la multidisciplinarietà



HOSPITALITY & LEISURE
CONSULTING

H&L ha un'esperienza pluridecennale nella consulenza nel settore alberghiero e del tempo libero

Assiste nelle strategie di gestione e di sviluppo gli operatori del settore, investitori, proprietari/sviluppatori e finanziatori nazionali ed esteri per operazioni in Italia



INDICE

1 LE RIVALUTAZIONI

2 LA RIVALUTAZIONE DELLE
PARTECIPAZIONI

3 LA RIVALUTAZIONE DEI BENI
D'IMPRESA

4 LE RIVALUTAZIONI IN
CONTESTO M&A:
CASI PRATICI

5 CONCLUSIONI

Le rivalutazioni

Quali rivalutazioni possibili

Per i privati

Rivalutazione delle partecipazioni

Per le imprese

Rivalutazione beni d'impresa

**Rivalutazione beni di impresa nei
settori alberghiero e termale**

Quanto segue è una sintesi della disciplina delle rivalutazioni e non un'analisi esaustiva e completa, essendo il fine quello di descriverne i tratti essenziali e le caratteristiche da noi ritenute più interessanti per la maggior parte dei contribuenti e imprese

La rivalutazione delle partecipazioni

La rivalutazione delle partecipazioni

Un quadro sinottico

Chi può rivalutare

- Persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa
- Società semplici
- Trust e fondazioni

Cosa può rivalutare

- Partecipazioni in società non quotate possedute alla data del 1° luglio 2020

Quanto costa rivalutare

- 11% sull'intero valore di mercato, come determinato da apposita perizia giurata di stima
- Possibile rivalutare anche solo una sola parte della partecipazione detenuta

Beneficio fiscale

- Il valore rivalutato è il nuovo costo fiscale da utilizzarsi per determinare la plusvalenza tassabile in caso di cessione (ergo solo art. 67 TUIR)
- Consente di annullare o ridurre l'eventuale plusvalenza, che sarebbe tassata al 26%
- È utilizzabile da subito, anche per le cessioni già effettuate dopo il 1° luglio

Procedura

- Entro il 15.11 è necessario: (i) redigere e asseverare la perizia di stima; (ii) versare l'imposta sostitutiva (11%) o la prima di tre rate annuali di pari importo
- Possibile scomputo o rimborso dell'imposta sostitutiva versata per precedenti rivalutazioni

La rivalutazione dei beni d'impresa

La rivalutazione dei beni d'impresa

Requisiti e benefici

Requisiti

Benefici

Beni d'impresa

Chi può rivalutare

- Imprese (società) che redigono i bilanci in conformità ai principi contabili nazionali

Cosa si può rivalutare

- Beni materiali e immateriali immobilizzati
- Partecipazioni immobilizzate in società collegate o controllate
- Singoli beni non appartenenti a categorie omogenee

Civilistici

- Attivo in bilancio coerente con i valori di mercato
- Incremento del Patrimonio Netto
- Rafforzamento della struttura patrimoniale e miglioramento dei relativi indici di bilancio
- Maggior facilità di accesso al credito
- Maggior capacità di assorbire perdite senza erodere il capitale sociale

Fiscali

- I maggiori valori attribuiti ai beni possono avere rilievo:
 - dal 2021 ai fini del calcolo degli ammortamenti
 - dal 2024 ai fini del calcolo di eventuali plusvalenze o minusvalenze
- I maggiori valori attribuiti ai beni hanno impatto:
 - immediato ai fini del calcolo degli ammortamenti
 - dal quarto anno ai fini del calcolo di eventuali plusvalenze o minusvalenze

Beni d'impresa nel settore alberghiero e termale

- Imprese (società) che redigono i bilanci in conformità ai principi contabili nazionali **che operano nei settori alberghiero e termale**

- Beni materiali e immateriali immobilizzati
- Partecipazioni immobilizzate in società collegate o controllate
- Tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea (e.g. immobili)

La rivalutazione dei beni d'impresa

Costi e procedure

Costi

Procedure

Beni d'impresa

Beneficio civilistico

- Beneficio civilistico ha costo ZERO

Beneficio fiscale

- Beneficio fiscale pagando un'imposta sostitutiva del 3% sul maggior valore attribuito ai beni
- È possibile affrancare la riserva di rivalutazione pagando un'imposta sostitutiva del 10% del relativo importo

- La rivalutazione deve essere contabilizzata nel bilancio relativo al 2020
- Se si opta per il beneficio fiscale, entro il termine per versare il saldo IRES 2020 va corrisposta l'imposta del 3% o la prima di tre rate annuali di pari importo
- Se si vuole pure affrancare la riserva, come sopra va versata anche l'imposta del 10%
- Redazione di perizia di stima non obbligatoria (ma opportuna, quanto meno per taluni beni)

Beni d'impresa nel settore alberghiero e termale

- Beneficio civilistico ha costo ZERO

- Beneficio fiscale ha costo ZERO per il riconoscimento del maggior valore attribuito ai beni
- È possibile affrancare la riserva di rivalutazione pagando un'imposta sostitutiva del 10% del relativo importo

- La rivalutazione deve essere contabilizzata nel bilancio relativo al 2020 o in quello 2021
- Se si opta per l'affrancamento della riserva, entro il termine per versare il saldo IRES 2020 (o 2021) va corrisposta l'imposta del 10% o la prima di tre (sei in taluni casi) rate annuali di pari importo
- Redazione di perizia di stima non obbligatoria (ma opportuna, quanto meno per taluni beni)

Stima dei benefici fiscali connessi alla rivalutazione dei beni d'impresa

(rivalutazione del solo costo storico)

- **Ipotesi:** rivalutazione civilistica e fiscale di un **impianto** per euro 233.750 (costo storico euro 150.000)
- L'**investimento iniziale** della rivalutazione consiste nel versamento dell'imposta sostitutiva del 3%, da applicare sull'importo della rivalutazione (nel caso di specie, **euro 7.013**, ossia $233.750 \times 3\%$)
- Per effetto della rivalutazione, dal 2021 si potranno dedurre annualmente maggiori ammortamenti per euro 35.063, cui conseguono minori imposte (IRES e IRAP) per complessivi euro 9.782, sicché **in un anno il costo fiscale iniziale (imposta 3%) viene recuperato e si ottiene un rendimento**
- Il **rendimento complessivo** della rivalutazione è di **euro 58.204**, che corrisponde alla differenza tra le minori imposte (IRES e IRAP) conseguenti alla presenza di maggiori ammortamenti deducibili (euro 65.216) e l'imposta sostitutiva dovuta (euro 7.013)

Costo storico fabbricato strumentale	150.000
Aliquota ammortamento	15%
Quota annua di ammortamento	22.500
Fondo ammortamento	33.750
Valore residuo	116.250
Importo della rivalutazione	233.750
Investimento iniziale (imposta sostitutiva 3% su maggior valore)	7.013
Costo storico rideterminato	383.750
Quota annua di ammortamento rideterminata	57.563
Rendimento annuo (minore Ires e Irap per maggiori ammortamenti deducibili)	9.782
Rendimento complessivo (minore Ires e Irap – imposta sostitutiva)	58.204

Stima dei benefici fiscali connessi alla rivalutazione dei beni d'impresa

(rivalutazione del solo costo storico)

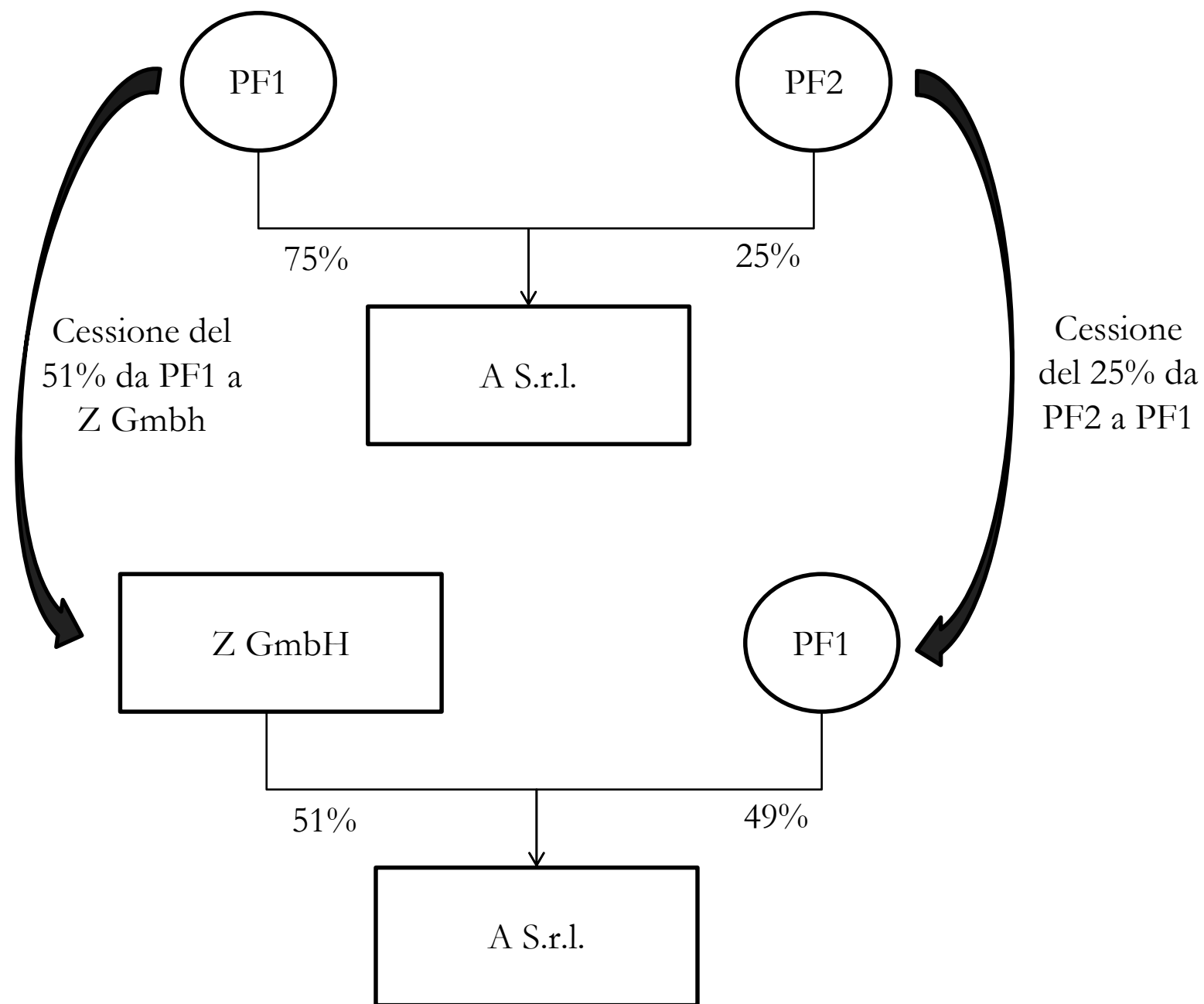
- **Ipotesi:** rivalutazione civilistica e fiscale di un **fabbricato industriale** per euro 1.595.000 (costo storico euro 600.000)
- L'**investimento iniziale** della rivalutazione consiste nel versamento dell'imposta sostitutiva del 3%, da applicare sull'importo della rivalutazione (nel caso di specie, **euro 47.850**, ossia $1.595.000 \times 3\%$)
- Per effetto della rivalutazione, dal 2021 si potranno dedurre annualmente maggiori ammortamenti per euro 79.750, cui conseguono minori imposte (IRES e IRAP) per complessivi euro 22.250, sicché **in poco più di due anni il costo fiscale iniziale (imposta 3%) viene recuperato e si ottiene un rendimento**
- Il **rendimento complessivo** della rivalutazione è di **euro 397.155**, che corrisponde alla differenza tra le minori imposte (IRES e IRAP) conseguenti alla presenza di maggiori ammortamenti deducibili (euro 445.005) e l'imposta sostitutiva dovuta (euro 47.850)

Costo storico fabbricato strumentale	600.000
Aliquota ammortamento	5%
Quota annua di ammortamento	30.000
Fondo ammortamento	495.000
Valore residuo	105.000
Importo della rivalutazione	1.595.000
Investimento iniziale (imposta sostitutiva 3% su maggior valore)	47.850
Costo storico rideterminato	2.195.000
Quota annua di ammortamento rideterminata	109.750
Rendimento annuo (minore Ires e Irap per maggiori ammortamenti deducibili)	22.250
Rendimento complessivo (minore Ires e Irap – imposta sostitutiva)	397.155

Le rivalutazioni in contesto M&A

Primo caso

Cessione delle partecipazioni in S.r.l. da parte di persona fisica



- PF1 intende cedere a Z GmbH, società di diritto tedesco, il 51% del capitale sociale di A S.r.l., società di diritto italiano
- Contestualmente alla cessione, PF1 intende acquisire l'intera partecipazione di PF2 in A S.r.l.
- PF1 e PF2 intendono subordinare le cessioni alla **rideterminazione del costo fiscale delle proprie partecipazioni**, da completarsi entro il 15 novembre 2020
- A S.r.l. è società di servizi che detiene immobilizzazioni immateriali (perlopiù brevetti, software e licenze) **quasi integralmente ammortizzate**
- A S.r.l. sta considerando se beneficiare della **rivalutazione dei beni d'impresa** a decorrere dal 2020

Primo caso

Conseguenze di carattere tributario e finanziario delle rivalutazioni

PF1 e PF2 (venditori)

- Convenienza all'accesso alla **rivalutazione delle partecipazioni** se:
 - Il costo fiscale della partecipazione di PF1 e PF2 è basso rispetto al prezzo
 - Binding offer entro il 15/11
- In assenza di liquidità disponibile per pagare l'imposta, considerare **rateazione** e:
 - **Finanziamento** da parte di A S.r.l. (in accordo con acquirente)
 - **Finanziamento** bancario

A S.r.l. (target)

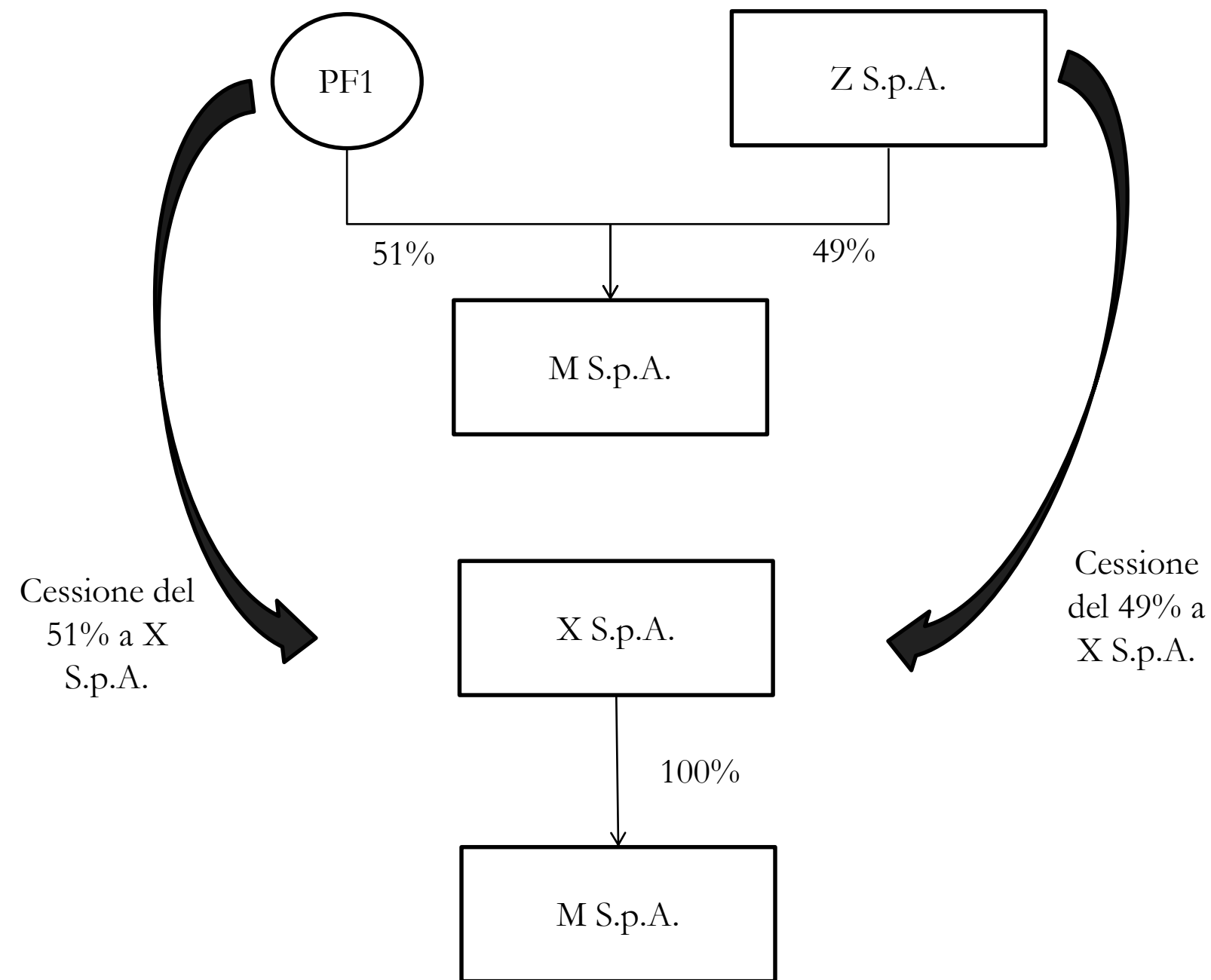
- Rivalutazione dei beni immateriali con pagamento dell'imposta 3% e **uscita di cassa posticipata all'anno successivo**
- **Immediato impatto positivo sul prezzo** dato da:
 - Annullamento delle imposte latenti sugli asset
 - Maggiori ammortamenti deducibili

Z GmbH (acquirente)

- La rivalutazione dei beni immateriali con pagamento dell'imposta 3% effettuata da A S.r.l. incide sull'acquirente, che ne terrà conto in termini di prezzo (**maggiore PFN**)
- La rivalutazione dei beni immateriali rende maggiormente bancabile A S.r.l., con conseguente **riduzione del costo della finanza di acquisizione**

Secondo caso

Cessione delle partecipazioni in S.p.A. alberghiera da parte di persona fisica e società di capitali



- PF1 e Z S.p.A. intendono cedere a X S.p.A., società di diritto italiano, la totalità delle loro partecipazioni in M S.p.A., corrispondenti al 100% del capitale sociale
- PF1 intende subordinare la cessione alla **rideterminazione del costo fiscale delle proprie partecipazioni**, da completarsi entro il 15 novembre 2020
- M S.p.A. è società alberghiera che detiene diverse immobilizzazioni materiali (perlopiù, immobili e arredi) **quasi integralmente ammortizzate**
- M S.p.A. valuta di beneficiare della **rivalutazione dei beni d'impresa** prevista per gli operatori del settore alberghiero
- Z S.p.A. valuta di beneficiare **della rivalutazione dei beni d'impresa** in relazione alla propria partecipazione in X S.p.A.

Secondo caso

Conseguenze di carattere tributario e finanziario delle rivalutazioni

PF1 (venditore)

- Convenienza all'accesso alla **rivalutazione delle partecipazioni** se:
 - Il costo fiscale della partecipazione di PF1 è basso rispetto al prezzo
 - Binding offer entro il 15/11
- In assenza di liquidità disponibile per pagare l'imposta, considerare **rateazione** e:
 - **Finanziamento** da parte di M S.p.A. (in accordo con acquirente)
 - **Finanziamento** bancario

Z S.p.A. (venditore)

- Nessuna convenienza a rivalutare le partecipazioni in M S.p.A. se l'intenzione resta quella di cedere
- Verificare le condizioni di accesso alla participation exemption

M S.p.A. (target)

- Rivalutazione dei beni senza pagamento di alcuna imposta: **nessuna uscita di cassa dovuta alla rivalutazione**
- **Immediato impatto positivo sul prezzo** dato da:
 - Annullamento delle imposte latenti sugli asset rivalutati
 - Maggiori ammortamenti deducibili

X S.p.A. (acquirente)

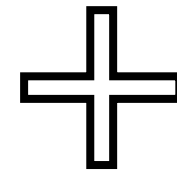
- La rivalutazione dei beni senza pagamento dell'imposta effettuata da M S.p.A. non ha alcun effetto in termini di prezzo offerto
- La rivalutazione dei beni immateriali rende maggiormente bancabile M S.p.A., con conseguente **riduzione del costo della finanza di acquisizione**

Conclusioni

Le nostre conclusioni

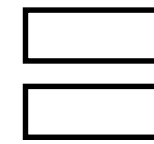
Perché rivalutare le partecipazioni

- La differenza di aliquota (11% rivalutazione vs 26% ordinaria) rende tanto **più conveniente accedere alla rivalutazione** quanto è basso il valore di carico fiscale della partecipazione
- La fiscalità di favore aiuta a rendere **più flessibile la richiesta di prezzo**, con conseguenti benefici in termini di negoziazione
- L'uscita di cassa per pagare l'imposta **può essere graduale**, essendo possibile rateizzare e/o finanziarsi



Perché rivalutare gli asset aziendali

- Il recupero del costo fiscale iniziale (quando presente) e il conseguimento del successivo risparmio fiscale è **tanto più rapido quanto maggiore è l'aliquota di ammortamento**
- L'impatto sul valore della società è immediato, perché la rivalutazione permette di **annullare l'imposizione latente** insistente sugli attivi
- Il bilancio migliora sensibilmente, rendendo la società più **bancabile** anche in ottica di operazioni di M&A



Perché combinare le rivalutazioni

- In questo modo è possibile **rendere attraente l'acquisto della partecipazione** anche in caso di elevata fiscalità latente, che vale il 27,9% e viene eliminata con il solo 3%, salvaguardando il prezzo di cessione
- In concreto, la rivalutazione degli asset può essere l'unico modo per **convincere un potenziale acquirente ad acquistare la società** e non la sua azienda

CONTATTI



Corso Europa, 14 – Milano

Giovanni Caroli

giovanni.caroli@gcadvisory.me

Gerardo Cavaliere

gerardo.cavaliere@gcadvisory.me

www.linkedin.com/company/gc-advisory



Via Fratelli Gabba, 6 – Milano

Giovanni Mercanti

giovanni.mercanti@mercantieassociati.it

Nicole Lettori

nicole.lettori@mercantieassociati.it

www.linkedin.com/company/mercantieassociati/



HOSPITALITY & LEISURE
CONSULTING

Via Monte di Pietà, 21 – Milano

Saverio Mancini

saverio.mancini@h-lconsulting.com

[www.linkedin.com/company/h&l---
hospitality-&-leisure-consulting/](http://www.linkedin.com/company/h&l---hospitality-&-leisure-consulting/)

