

NOTA INFORMATIVA N. 4/2020

LA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI DETENUTI DA PERSONE FISICHE

Le persone fisiche possono rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni posseduti al 1° gennaio 2020 mediante una perizia di stima asseverata e versamento di un'imposta sostitutiva dell'11% sul valore rivalutato dei terreni e delle partecipazioni

1. Premessa

La L. 27 dicembre 2019, n. 160 (cd. legge di bilancio 2020), art. 1, co. 693 e 694, riapre i termini per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, posseduti al 1° gennaio 2020, disciplinato dagli artt. 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448. Ragion vorrebbe che la norma entrasse definitivamente a regime considerato che è la quindicesima volta che è riproposta dal 2001.

2. Rivalutazione delle partecipazioni

L'agevolazione si rivolge a tutte le persone fisiche, residenti e non residenti, società semplici ed enti non commerciali, che posseggono partecipazioni estranee all'esercizio di impresa, indipendentemente dal regime di tassazione prescelto (risparmio amministrato, risparmio gestito o regime della dichiarazione) e consiste nella facoltà di sostituire al costo o valore di acquisto un nuovo valore fiscalmente riconosciuto, ossia il maggiore valore corrente al 1° gennaio 2020, pagando un'imposta sostitutiva dell'11% (indipendentemente dalla percentuale detenuta) calcolata forfetariamente sul predetto valore corrente (e quindi sull'intero valore e non sulla differenza). Tale imposta può essere versata con mod. F24, entro il 30.6.2020 in unica soluzione oppure in due o tre rate di pari importo scadenti l'30.6.2020, 30.6.2021 e 30.6.2022, con la maggiorazione del 3% di interesse annuo.

La rideterminazione dei valori è tanto più conveniente quanto più alta è la probabilità di cessione della partecipazione in tempi medio-brevi e contemporaneamente elevata la plusvalenza latente rispetto al costo di acquisto. In linea di massima, senza tener conto del costo della perizia, la rivalutazione è conveniente in caso di prezzi di realizzo superiori al 74% rispetto al costo.

La rivalutazione del valore di acquisizione è effettuata adottando il valore di stima risultante dalla perizia redatta e giurata entro il 30.6.2020 (anche se successivamente alla cessione, se la partecipazione non è in regime del risparmio amministrato o gestito) da un iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o da un revisore contabile che valuterà l'intero patrimonio netto della società, compreso l'eventuale avviamento, e quindi la frazione di patrimonio netto che esprime la partecipazione del cliente. Il compenso dello stimatore rappresenta costo della società, fiscalmente deducibile in cinque anni per quote costanti, al netto dell'iva detraibile, se l'incarico è stato conferito dalla società stessa, mentre costituisce costo accessorio di acquisito della partecipazione stimata, iva compresa, se l'incarico è stato conferito da uno o più o tutti i soci.

Il contribuente può rivalutare anche solo una frazione della partecipazione detenuta. Nell'ipotesi in cui i titoli, le quote o i diritti siano stati acquistati in epoche diverse, ai fini dell'individuazione di quelli per i

quali è rideterminato il costo o il valore di acquisto, si devono considerare valorizzati i titoli, le quote o i diritti acquisiti per ultimi (metodo Lifo).

Il valore periziato non può, inoltre, essere utilizzato per dar luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti né ai fini della determinazione di “redditi di capitale”, quali i proventi percepiti a seguito di recesso o esclusione del socio o della liquidazione della società.

3. Rivalutazione dei terreni

La L. 145/2018 riapre anche i termini per l’adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli e edificabili posseduti dal contribuente all’**1.1.2020**. La disciplina sull’affrancamento dei terreni, per quanto concerne i soggetti beneficiari, gli effetti e la data della perizia, la responsabilità del perito (in questo caso ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o industriale edile), la rateizzazione dell’imposta sostitutiva (pari all’**11% dell’intero valore rivalutato**) e i rapporti con le precedenti norme di rivalutazione, coincidono con quanto esposto al § 2.

Il regime naturale di imposizione dell’eventuale plusvalenza è quello della tassazione separata (art. 17, co. 1, lett. g-bis, DPR 917/86), con applicazione dell’Irpef con un’aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all’anno in cui è stato stipulato l’atto di vendita. Anche per i terreni la rideterminazione del valore è tanto più conveniente quanto più elevata è la plusvalenza latente rispetto al costo di acquisto; in particolare, la rivalutazione risulta più conveniente dell’imposizione Irpef al 43% in caso di corrispettivi superiori a circa il 25% rispetto al costo.

In ogni caso la perizia deve essere redatta e giurata prima dell'atto notarile di vendita del terreno nel quale il venditore intende usufruire della rivalutazione del relativo costo di acquisto.

16 gennaio 2020