

LEGGE DI BILANCIO 2 - 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 2021 mediante una perizia di stima asseverata e versamento, anche rateale, di un'imposta sostitutiva dell'11% sul valore rivalutato.

La L. 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. legge di bilancio 2021), art. 1, co. 1122 e 1123, riapre i termini per l'**adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, posseduti al 1° gennaio 2021**, disciplinato dagli artt. 5 e 7 della L. 28 dicembre 2001, n. 448. Ragion vorrebbe che la norma entrasse a regime considerato che viene riproposta periodicamente dal 2002.

1. 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 d'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 2021**, pagando un'**imposta sostitutiva dell'11%** (indipendentemente dalla percentuale detenuta) calcolata sul predetto valore corrente (e quindi sull'intero valore e non sulla differenza). Tale imposta può essere versata con mod. F24, entro il 30.6.2021 in unica soluzione oppure in due o tre rate di pari importo scadenti il 30.6.2021, 30.6.2022 e 30.6.2023, 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 è effettuata adottando il valore di stima risultante dalla **perizia redatta e giurata** entro il 30.6.2021 (anche se successiva alla cessione, se la partecipazione non è in regime di 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 acquisto 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 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 o ai fini della determinazione di "redditi di capitale", quali i proventi percepiti a seguito di recesso o esclusione del socio o di liquidazione della società.

2. Rivalutazione dei terreni

La legge di bilancio riapre anche i termini per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli e edificabili posseduti dal contribuente all'**1.1.2021**. La disciplina sull'affrancamento dei terreni, per quanto concerne i soggetti beneficiari, gli effetti e la data della perizia (da redigere e giurare prima dell'atto notarile di vendita del terreno), 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 § 1.

Le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni agricoli sono imponibili se il bene è pervenuto per successione o se acquistato da oltre un quinquennio; le plusvalenze sulle aree edificabili sono soggette a tassazione separata (art. 17, co. 1, lett. g-bis, DPR 917/86), con applicazione dell'Irpef ad un'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno della vendita. La plusvalenza da cessione di terreni lottizzati si calcola a partire dal valore normale dell'area al quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione (in caso di terreno acquistato a titolo oneroso da almeno cinque anni) ovvero al momento dell'inizio della lottizzazione (in caso di terreno acquisito a titolo gratuito).

La convenienza della rideterminazione fiscale del valore dipende dall'aliquota marginale Irpef a cui è soggetta la plusvalenza; ad esempio, l'imposta sostitutiva risulta più conveniente dell'imposizione Irpef al 43% in caso di corrispettivi superiori a circa il 25% rispetto al costo.

5 gennaio 2021