

Legge di bilancio/2 - RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. Rivalutazione delle partecipazioni;
2. Rivalutazione dei terreni.

In attesa dell'introduzione di una norma "a regime", come previsto dalla legge delega per la riforma fiscale, la L. 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024), riapre i termini per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni, ivi comprese quelle negoziate in mercati regolamentati, e dei terreni, posseduti al 1° gennaio 2024, con il versamento dell'imposta sostitutiva del 16%.

1. Rivalutazione delle partecipazioni (Definizione agevolata degli avvisi bonari -art.1, co. 153-159)

L'agevolazione si rivolge alle persone fisiche, residenti e non residenti, società semplici ed enti non commerciali, che possiedono 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 valore corrente al 1° gennaio 2024**, pagando un'imposta sostitutiva del **16%** (indipendentemente dalla percentuale detenuta) calcolata sul predetto valore corrente (e quindi sull'intero valore e non sulla differenza). Tale imposta può essere versata entro il **30.6.2024** in unica soluzione oppure in due o tre rate di pari importo scadenti il **30.6.2024, 30.6.2025 e 30.6.2026** 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 brevi e quanto più l'imposta sostitutiva del 16% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento. In linea di massima, senza tener conto del costo della perizia, la rivalutazione è conveniente in caso di prezzi di realizzo superiori al 262% del costo.

La rivalutazione delle **partecipazioni non quotate** è effettuata adottando il **valore di stima risultante dalla perizia redatta e giurata entro il 30.6.2024** (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.

La rivalutazione delle **partecipazioni quotate** è effettuata assumendo il **valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023**.

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 rideterminato 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.

E' possibile rideterminare il valore di partecipazioni già rivalutate; in tal caso il contribuente non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione e può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.

2. Rivalutazione dei terreni

La legge di bilancio riapre anche i termini per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto dei **terreni agricoli ed edificabili** posseduti dal contribuente all'**1.1.2024**. 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 (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o industriale edile), la rateizzazione dell'imposta sostitutiva (pari al **16% dell'intero valore rivalutato**) e i rapporti con le precedenti norme di rivalutazione, coincidono con quanto esposto al § 1.

Ai fini delle valutazioni di opportunità, le plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni agricoli sono imponibili solo se il bene è stato acquistato da meno di cinque anni; le plusvalenze sulle aree edificabili sono sempre imponibili ma soggette a tassazione separata, 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).

Quanto più elevata risulta la plusvalenza e l'aliquota marginale Irpef a cui è la stessa è soggetta, tanto più conveniente risulta il pagamento dell'imposta sostitutiva.