

Analisi e commenti

Legge di bilancio per il 2020 - 6: altra chance per rivalutare i beni

9 Gennaio 2020

Aliquota unica dell'11% per le persone fisiche che rideterminano il costo d'acquisto di terreni e partecipazioni. Diminuisce l'imposta sostitutiva per gli affrancamenti operati dalle imprese

A seguito dell'iter parlamentare del Ddl di bilancio per il 2020, i commi da 693 a 704 dell'articolo 1 della legge 160/2019 hanno preso il posto dell'articolo 89, rubricato "Rendimento beni", presente nella versione originaria del provvedimento.

Intervengono in tre direzioni, prevedendo: la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei valori di acquisto di terreni, sia quelli edificabili sia quelli con destinazione agricola (commi 693 e 694); l'incremento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari (comma 695); la rivalutazione dei beni d'impresa (commi da 696 a 704).

Rivalutazione di terreni e partecipazioni

I commi **693** e **694**, dunque, ripropongono la disposizione contenuta nell'**articolo 2**, comma 2, DL 282/2002, come modificata, da ultimo, dalla legge di bilancio 2019, relativa alla rivalutazione del valore delle partecipazioni non negoziate e dei terreni posseduti da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali. Questa volta, la norma riguarda i beni posseduti al **1° gennaio 2020**.

L'operazione deve avvenire sulla base di una **perizia di stima**, redatta e giurata presso un notaio, un tribunale o un giudice di pace entro il **30 giugno 2020**, da specifiche categorie di soggetti: per le partecipazioni, gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili, gli iscritti nel Registro dei revisori legali e i periti iscritti alle Camere di commercio; per i terreni, gli iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti agrari, periti industriali edili e i

periti iscritti alle Camere di commercio.

Entro la stessa data del 30 giugno 2020, il valore rideterminato deve essere assoggettato a imposta sostitutiva. È prevista un'unica aliquota di tassazione dell'**11%**, un punto percentuale in più - rispetto alla disciplina dello scorso anno - per le partecipazioni non qualificate e per i terreni; invece, le partecipazioni qualificate, cioè quelle associate a una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 20% o a una quota del patrimonio superiore al 25%, già scontavano l'imposta con aliquota dell'11 per cento.

Il versamento può anche essere frazionato in **tre quote** annuali di pari importo, con la prima comunque da pagare entro il prossimo 30 giugno. Sulle altre due rate, in scadenza rispettivamente il 30 giugno 2021 e il 30 giugno 2022, saranno dovuti gli **interessi del 3%** annuo, a partire dal 1° luglio 2020, da versare contestualmente all'imposta.

La rivalutazione ha effetti sulla quantificazione delle plusvalenze realizzate al momento della cessione di quei beni (**articolo 67** del Tuir), potendosi assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, quello risultante dalla perizia, affrancato tramite pagamento della relativa imposta sostitutiva.

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari

Il **comma 695** ha incrementato dal 20 al **26%** l'imposta sostitutiva applicabile alle plusvalenze realizzate in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni (**articolo 1**, comma 496, legge 266/2005).

Tale modalità di tassazione, alternativa a quella ordinaria prevista dall'**articolo 67**, comma 1, lettera b, del Tuir, deve essere richiesta dalla parte venditrice al notaio, all'atto della cessione. Il notaio, ricevuto l'input, applica e versa l'imposta sostitutiva, dopo aver riscosso la necessaria provvista dal cedente.

Rivalutazione dei beni d'impresa

I **commi da 696 a 704** prevedono la possibilità di applicare ancora una volta le disposizioni dell'articolo 1, commi da **889** a 897, legge 208/2015.

Ne sono **destinatari** le società di capitali, le cooperative, i trust e gli altri enti pubblici e privati esercenti attività commerciali, residenti nel territorio dello Stato, che non adottano i principi contabili internazionali. Dal momento, però, che viene confermata l'applicabilità di norme adottate in precedenti analoghe circostanze, tra le quali l'**articolo 15** della legge 342/2000, l'ambito soggettivo delle disposizioni in esame è esteso alle imprese individuali, alle società in nome

collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, agli enti pubblici e privati che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato, nonché alle società e gli enti di ogni tipo non residenti nel territorio dello Stato.

Tutti questi soggetti hanno l'opportunità di rivalutare i beni e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31 dicembre 2018** (esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa) attraverso il versamento, anche avvalendosi dell'istituto della compensazione, di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali.

Il maggior valore attribuito ai beni si considera fiscalmente riconosciuto a partire dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita; per i soli immobili, gli effetti decorrono dal periodo d'imposta in corso alla data del 1° dicembre 2021.

Se i beni rivalutati sono ceduti a titolo oneroso, assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore prima che inizi il quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio è stata eseguita la rivalutazione, le plusvalenze/minusvalenze vanno determinate considerando il costo del bene ante rivalutazione.

La rivalutazione, che deve avvenire nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 il cui termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata

in vigore della legge di bilancio, deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e va annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

È anche possibile affrancare, in tutto o in parte, il **saldo attivo della rivalutazione**, applicando un'imposta sostitutiva nella misura del **10 per cento**.

Rispetto alla precedente "finestra" vi sono un paio di novità maggiormente vantaggiose:

- l'imposta sostitutiva è dovuta nella misura del **12% per i beni ammortizzabili** e del **10% per quelli non ammortizzabili** (lo scorso anno si pagava, rispettivamente, il 16 e il 12%)
- il versamento può essere frazionato, a seconda dell'importo complessivamente dovuto, **in tre o sei rate di pari importo** (nelle precedenti occasioni andava effettuato in unica soluzione).
In particolare, i versamenti delle imposte sostitutive sono suddivisibili:

- per importi complessivi **fino a 3 milioni di euro**, in un massimo di **tre rate** di pari importo, di cui la prima con scadenza entro il termine per il saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale è eseguita la rivalutazione e le altre con scadenza entro il termine per il saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi
- per importi complessivi **superiori a 3 milioni di euro**, in un massimo di **sei rate** di pari importo, di cui la prima con scadenza entro il termine per il saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale è eseguita la rivalutazione. La seconda va pagata entro il termine per la seconda o unica rata di acconto delle imposte sui redditi relativa al periodo d'imposta successivo; le altre, rispettivamente, entro il termine per il saldo delle imposte sui redditi e il termine per la seconda o unica rata di acconto delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta successivi.

Infine, è previsto che il riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti in bilancio (**articolo 14**, legge 342/2000), vale a dire il riallineamento di eventuali divergenze tra valori contabili e fiscali presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018, è possibile anche per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali (*Ias/Ifrs adopters*).

continua

La **prima puntata** è stata pubblicata martedì 31 dicembre

La **seconda puntata** è stata pubblicata giovedì 2 gennaio

La **terza puntata** è stata pubblicata venerdì 3 gennaio

La **quarta puntata** è stata pubblicata martedì 7 gennaio

La **quinta puntata** è stata pubblicata mercoledì 8 gennaio

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/legge-bilancio-2020-6-altra-chance-rivalutare-beni>