

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Analisi e commenti

DI “Rilancio” a piccole dosi - 5 Nuova chance per le rivalutazioni

1 Giugno 2020

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni detenuti al di fuori del regime d'impresa sarà possibile anche per i beni posseduti al 1° luglio



A distanza di oltre 18 anni dalla sua prima apparizione nel nostro ordinamento tributario (articoli **5** e **7**, legge 448/2001), continua a esplicitare efficacia la norma che consente a persone fisiche e società semplici di rideterminare i valori delle partecipazioni e dei terreni posseduti, ai fini del calcolo delle plusvalenze conseguibili al momento della loro cessione a titolo oneroso (**articolo 67**

, comma 1, lettere da a) a c-bis), Tuir). In tale circostanza, infatti, in luogo del costo di acquisto originario, si può assumere il valore stabilito da una perizia giurata di stima, “affrancato” attraverso il versamento di un’imposta sostitutiva, attualmente nella misura dell’11 per cento.

La disposizione, come accennato, è stata introdotta per la prima volta dalla legge finanziaria del 2002 con riferimento ai beni posseduti alla data del 1° gennaio di quell’anno; all’epoca, la tassazione era decisamente più bassa, in quanto vigevano le aliquote del 2 e del 4%, rispettivamente per le partecipazioni non qualificate e per le partecipazioni qualificate e i terreni. Nel corso degli anni, seppure il prezzo da pagare per portare a termine l’operazione sia sensibilmente aumentato, la disposizione è stata ripetutamente riproposta; gli ultimi due interventi in ordine temporale sono arrivati con la scorsa legge di bilancio (articolo 1, commi **693** e **694**, legge n. 160/2019), in riferimento alle partecipazioni e ai terreni posseduti al 1° gennaio 2020 (in

quell'occasione è stata anche fissata un'unica aliquota all'11%), e, ora, con il decreto "Rilancio" (**articolo 137**, DI n. 34/2020), che l'ha estesa pure ai beni posseduti al 1° luglio 2020, confermando lo stesso livello di tassazione.

Contribuenti interessati

L'ultima rivalutazione è rivolta alle persone fisiche, alle società semplici, agli enti non commerciali e ai soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, che, alla data del 1° luglio 2020, detengono partecipazioni (qualificate o non) non negoziate in mercati regolamentati oppure terreni (edificabili o a destinazione agricola) al di fuori dell'ambito dell'attività imprenditoriale eventualmente esercitata.

La procedura assume rilevanza quando si ha intenzione di vendere quei beni, in quanto consente di "affrancare" (in tutto o in parte) l'importo della relativa plusvalenza imponibile ai fini Irpef, così da ridurre o da azzerare completamente l'onere fiscale da affrontare a seguito della cessione.

L'iter da seguire

Chi decide di avvalersi dell'opportunità prevista dall'articolo 137 del DI n. 34/2020, cioè di procedere alla rivalutazione per poter utilizzare il valore rideterminato invece che il costo storico, deve porre in essere, fondamentalmente, due adempimenti entro il **30 settembre 2020**:

- far redigere e asseverare, presso la cancelleria del tribunale o gli uffici dei giudici di pace e i notai, una **perizia di stima** della partecipazione o del terreno da un professionista abilitato (dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti, per le partecipazioni; ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili, per i terreni; periti iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, per entrambe le tipologie di beni), che ne attesti il valore al 1° luglio 2020
- effettuare in autoliquidazione il **versamento dell'imposta sostitutiva dell'11%**, calcolata sull'intero ammontare del valore di perizia, ovvero, in caso opti per il pagamento rateizzato, della prima di tre quote annuali di pari importo. Le successive andranno versate, rispettivamente, il 30 settembre 2021 e il 30 settembre 2022, con la maggiorazione degli interessi del 3% annuo, decorrenti dal 30 settembre 2020 e da corrispondere contestualmente a ciascuna rata. Nel modello F24 devono essere indicati i codici tributo "**8055**", per le partecipazioni, e "**8056**", per i terreni.

Perfezionamento della procedura

L'opzione per la rideterminazione dei valori si considera perfezionata con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva dovuta sulla base del valore indicato nella perizia giurata ovvero, in caso di pagamento frazionato, con il versamento della prima rata: da quel momento, il contribuente, in caso di cessione del bene, può avvalersi immediatamente del nuovo costo di acquisto ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza (**circolare 47/2011**).

Qualora il pagamento dell'intero importo o della prima rata dovesse avvenire oltre il termine del 30 settembre, la rivalutazione non sarà considerata perfezionata: il contribuente, pertanto, non potrà utilizzare il valore rideterminato in sede di calcolo della plusvalenza, ma potrà chiedere a rimborso la somma versata.

Invece, in caso di prima rata versata tempestivamente, ma di mancato assolvimento di quelle successive, gli importi omessi saranno iscritti a ruolo. Prima che ciò avvenga, il contribuente può regolarizzare la violazione avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso (**articolo 13**, Dlgs n. 472/1997).

Quando conviene

Come detto in precedenza, l'opportunità di rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni e, di conseguenza, di assoggettare il valore periziato all'imposta sostitutiva e ridurre (se non azzerare completamente) il prelievo ordinario sulla plusvalenza realizzata, deve essere presa in considerazione soltanto se si ha intenzione di cedere a titolo oneroso quei beni, soprattutto se di lì a poco. In caso contrario, ne è difficile valutare l'eventuale convenienza fiscale.

La comparazione deve avvenire tenendo conto:

- delle diverse aliquote di tassazione
- della circostanza che, mentre l'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione colpisce l'intero importo determinato in sede di perizia di stima, la tassazione ordinaria grava esclusivamente sull'ammontare della plusvalenza.

In particolare, per quanto riguarda le aliquote:

- relativamente alle partecipazioni non quotate, bisogna mettere a confronto l'imposta sostitutiva sul valore di perizia (11%) con quella da *capital gain*, al 26%, ordinariamente prevista per le plusvalenze di natura finanziaria. In altre parole, affinché la rivalutazione risulti vantaggiosa, occorre che l'imposta dell'11% applicata sul valore della partecipazione

sia inferiore al 26% della plusvalenza realizzata.

Facciamo un esempio: il contribuente possiede una partecipazione non quotata, che acquistò a 100.000 euro e il cui valore di perizia al 1° luglio 2020 è pari a 200.000 euro, importo che coincide perfettamente con il prezzo stabilito per la sua cessione (di conseguenza, non emergerà alcuna plusvalenza imponibile). In questo caso, è conveniente avvalersi della procedura di rivalutazione: infatti, si pagheranno 22.000 euro di imposta sostitutiva (cioè l'11% sul valore periziato), mentre al momento della cessione nulla sarà dovuto in quanto il prezzo di stima coincide con quello di vendita; viceversa, in assenza di "affrancamento", andrebbero pagati 26.000 euro, ossia il 26% sui 100.000 euro di plusvalenza

- relativamente ai terreni, valgono le medesime considerazioni fatte per le partecipazioni, dal momento che, per le cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, il venditore può richiedere al notaio l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 26%, in luogo della tassazione Irpef ordinaria (**articolo 1**, comma 496, legge n. 266/2005). In più, bisogna tener conto del fatto che la plusvalenza è rappresentata dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente al bene ceduto (ad esempio, spese notarili, spese di mediazione), rivalutato in base alla variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, (**articolo 68**, Tuir).

La rivalutazione della legge di bilancio 2020

La nuova finestra per rivalutare partecipazioni e terreni posseduti al 1° luglio 2020, decretata dal DL "Rilancio", si pone in perfetta continuità con quella prevista dall'ultima legge di bilancio, che riguarda, invece, i beni detenuti alla data del 1° gennaio 2020.

In quest'ultimo caso, i necessari adempimenti - redazione e asseverazione della perizia nonché versamento dell'intera imposta sostitutiva dell'11% ovvero della sola prima rata - dovranno essere portati a termine entro il prossimo **30 giugno**.

Potrebbe avvalersene, ad esempio, chi, avendo in animo di cedere la partecipazione o il terreno nel corrente mese di giugno, non può utilizzare la proroga concessa dal decreto legge n. 34/2020, in quanto mancherebbe il requisito del possesso del bene al 1° luglio 2020.

continua

*La **prima puntata** è stata pubblicata venerdì 22 maggio 2020*

*La **seconda puntata** è stata pubblicata lunedì 25 maggio 2020*

*La **terza puntata** è stata pubblicata mercoledì 27 maggio 2020*

La **quarta puntata** è stata pubblicata venerdì 29 maggio

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/dl-rilancio-piccole-dosi-5-nuova-chance-rivalutazioni>