

A tutti i gentili Sigg. Clienti

A tutti i gentili Sigg. Collaboratori

URGENTE

CIRCOLARE N. 7/2021

1

Milano, 21 gennaio 2021

Oggetto: rideterminazione del valore di partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2021

Con la Legge di Bilancio per il 2021 (in particolare l'articolo 1, commi 1122 e 1123, L. 178/2020) viene nuovamente prorogata la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti a esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

La disciplina consente la rideterminazione del costo/valore di acquisto delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo. In vista dell'approssimarsi della scadenza del prossimo 30 giugno, di seguito di riepilogano le regole operative per realizzare la "rivalutazione".

La precedente disposizione di rivalutazione in ordine di tempo

Con l'articolo 137, D.L. 34/2020, definito Decreto Rilancio, convertito con modifiche dalla Legge 77/2020 era stata prorogata la possibilità di procedere alla rideterminazione del costo d'acquisto dei terreni e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati detenuti non in regime di impresa a quelli posseduti alla data del 1° luglio 2020. Le relative imposte sostitutive potevano essere rateizzate fino a un massimo di 3 rate annuali di pari importo a decorrere dalla data del 15 novembre 2020; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 15 novembre 2020. Le aliquote dell'imposta sostitutiva erano allineate tutte alla misura dell'11%.

Le aliquote per effettuare la rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta sostitutiva

La Legge di Bilancio 2021 stabilisce la possibilità di rideterminare i valori stabilendo un'unica aliquota dell'11%, applicabile tanto in relazione alle partecipazioni (non importa se qualificate o non) quanto ai terreni agricoli ed edificabili, da applicare all'intero valore del bene.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2021, e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2021, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

2

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA e deve successivamente essere asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

I terreni

Per quanto riguarda i terreni, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" *infra* quinquennali. Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto del terreno, con un'aliquota del 11% (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili).

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risposta a *interpello n. 153/2018*, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali Saluti

Sodiet Consulting S.r.l.

