Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 12/2021

Pordenone, 11 Gennaio 2021

Ai gentili Clienti

Loro sedi

RIAPERTA LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL 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.

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932 ***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

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).

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.

Esempio di rivalutazione di quota di partecipazione qualificata

Il sig. Vecchi Alberto partecipa al 35% al capitale sociale della società Immobiliare Verde Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Vecchi Alberto è di 50.000 euro. Il sig. Alberto intende vendere la propria partecipazione al fratello Silvio. I soci danno incarico al commercialista della società affinché rediga la perizia di stima alla data del 1° gennaio 2021 del patrimonio netto sociale: emerge un patrimonio netto stimato pari a 1.250.000 euro. Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della Immobiliare Verde Srl posseduta dal sig. Vecchi Alberto, pertanto, ammonta a 437.500 euro, ed è per questo corrispettivo che i fratelli si accordano per l'acquisto della partecipazione da parte del sig. Silvio. Il sig. Alberto verserà entro e non oltre il 30 giugno 2021 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2021) l'imposta sostitutiva di 48.125 euro (pari a euro 437.500 * 11%) per non assoggettare a tassazione "ordinaria" la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita. La vendita della partecipazione del 35% al fratello verrà poi formalizzata in data 27 settembre 2021 al prezzo di 437.500 euro.

I terreni

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932 ***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

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 sono 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).

Esempio di rivalutazione di terreno edificabile

Il sig. Landi Luca acquista un terreno edificabile di 10.000 mq nell'anno 2015 al prezzo di 300.000 euro. Il terreno viene inserito nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Cavezzo (MO) in data 19 marzo 2020 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2021. Il sig. Landi dà incarico a un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore venale del terreno, per il quale vengono prese a riferimento anche le tabelle deliberate per il calcolo dell'Imu: il valore è di euro 110/mq, moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000 euro e la perizia verrà giurata presso il Tribunale di Modena entro il 30 giugno 2021. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 121.000 euro (pari a euro 1.100.000 * 11%). Nel frattempo il sig. Landi Luca ha optato per il pagamento in 3 rate annuali dell'imposta sostitutiva, dovendo quindi versare la prima rata (euro 121.000 / 3 = 40.333 euro) alla scadenza del 30 giugno 2020 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2021. Gli importi della seconda e terza rata sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua. Il valore di 1.100.000 euro corrisponde al prezzo che viene concordato con l'acquirente del terreno nel rogito di vendita che avverrà il 28 settembre 2021, quindi tale terreno non sconterà alcun altro prelievo sulla plusvalenza realizzata.

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.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932**www.studio-pacella.it** **e-mail: info@studio-pacella.it**