CIRCOLARE N. 12/2024

Pordenone, 11 Gennaio 2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

ENNESIMA PROROGA PER LA RIDETERMINAZIONE AGEVOLATA DEL COSTO FISCALE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI

Con i commi 52 e 53 dell'articolo della Legge di Bilancio per l'anno 2024 (L. 213/2023) viene disposta l'ennesima proroga dell'agevolazione consistente nella rideterminazione del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni in società non quotate nonché dei terreni agricoli ed edificabili previste, in origine, agli articoli 5 e 7 della L. 448/2001.

Con la nuova previsione, inoltre, sarà possibile procedere anche alla rideterminazione del valore delle partecipazioni di società quotate nei mercati regolamentati.

Dalla Riforma fiscale prevista la disciplina a regime



Si tenga presente che con la recente legge di riforma fiscale (la L. 111/2023) vengono definiti i criteri per ridisegnare alcune fattispecie produttive di redditi diversi di cui all'articolo 67, Tuir. Con l'obiettivo di introdurre a regime la disciplina prevista dalla L. 448/2001 viene, infatti, prevista l'introduzione di un'imposta sostitutiva sulla rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni, anche edificabili, con possibilità di stabilire aliquote differenziate in ragione del periodo di possesso del bene. Si vedrà come il relativo decreto attuativo declinerà tale disciplina.

Ambito soggettivo

Anche per il 2024, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso, potranno quindi beneficiare della possibilità di rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2024, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera a) - c-*bis*), Tuir, i seguenti soggetti:

- persone fisiche (non esercenti attività d'impresa);
- società semplici e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'articolo 5, Tuir;
- enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
- soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Modalità di rivalutazione

In virtù della nuova possibilità offerta dal Legislatore con la Legge di Bilancio 2024, si profilano 2 differenti modalità a seconda del bene oggetto di rivalutazione.

In particolare:

- **partecipazioni in società non quotate e terreni:** per rideterminare il valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni, occorrerà che, entro il 30 giugno 2024, un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno.
- **partecipazioni in società quotate:** per rideterminare il costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti al 1 gennaio 2024, il nuovo comma 1-*bis* dell'articolo 5, L. 448/2001 prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023 ai sensi dell'articolo 9, comma 4, lettera a), Tuir.

La misura e il versamento dell'imposta sostitutiva

Per avvalersi della rivalutazione per il 2024, la partecipazione deve essere iscritta in bilancio alla data del 1° gennaio 2024. Per perfezionare il regime agevolato in argomento, occorrerà quindi che entro il 30 giugno 2024:

- un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o dei terreni;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

Per quanto riguarda il "*costo*" della rivalutazione, per l'anno 2024 la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni (quotate e non quotate) e dei terreni prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 16%.

L'imposta sostitutiva del 16% potrà essere versata, alternativamente:

- in unica soluzione entro il 30 giugno 2024;
- in caso di opzione per il versamento rateale, in 3 rate annuali di pari importo scadenti, rispettivamente, il 30 giugno 2024, il 30 giugno 2025 e il 30 giugno 2026; come nelle precedenti rivalutazioni le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 30 giugno 2024.

La rideterminazione si perfeziona con il versamento, entro il 30 giugno 2024, del totale dell'imposta sostitutiva dovuta o della prima rata.

Convenienza della rivalutazione

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Al fine di verificare la convenienza ad eseguire la rivalutazione, ciascun soggetto interessato dovrà necessariamente confrontare l'ammontare dell'imposta sostitutiva determinata come descritto in precedenza, con le imposte derivanti dalla tassazione "*ordinaria*" della plusvalenza.

Generalmente, la convenienza ad eseguire la rivalutazione sussiste quando il costo storico del bene è molto basso.

ESEMPIO - Rivalutazione di quota di partecipazione qualificata

Il sig. Rossi Alberto partecipa al 35% al capitale sociale della società Immobiliare Pegaso Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Rossi 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 2024 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 Pegaso Srl posseduta dal sig. Rossi 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 2024 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2024) l'imposta sostitutiva di 70.000 euro (pari a euro 437.500 * 16%) 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 2024 al prezzo di 437.500 euro.

ESEMPIO - Rivalutazione di terreno edificabile

Il sig. Bacchi 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 2023 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2024. Il sig. Bacchi 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 110 euro/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 2024. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 176.000 euro (pari a 1.100.000 euro * 16%). Nel frattempo, il sig. Bacchi Luca ha optato per il pagamento in 3 rate annuali dell'imposta sostitutiva, dovendo quindi versare la prima rata (176.000 euro / 3 = 58.666 euro) alla scadenza del 30 giugno 2024 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2024. 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 2024, quindi tale terreno non sconterà alcun altro prelievo sulla plusvalenza realizzata.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***