



STUDI
COLLA & ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI – PROROGA 2024

La Legge di Bilancio 2024 estende le disposizioni in materia di rivalutazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili e con destinazione agricola anche agli **asset posseduti alla data del 1° gennaio 2024**.

AMBITO SOGGETTIVO

- persone fisiche
- società semplici
- enti non commerciali
- associazioni professionali
- soggetti non residenti (non S.O)

AMBITO OGGETTIVO

- Terreni (proprietà, usufrutto, nuda proprietà, diritto di superficie o enfiteusi)
- Partecipazioni, anche quotate (proprietà, usufrutto, nuda proprietà)

CONDIZIONI - i beni devono essere detenuti alla data del 1° gennaio 2024

PERIZIA DI STIMA - Deve essere redatta una perizia di stima recante il valore normale del bene con riferimento al mese di dicembre 2023; la medesima deve essere asseverata entro il 30.06.2024

IMPOSTA SOSTITUTIVA - 16% sul valore rivalutato

L'imposta dovuta va versata entro il 30 giugno 2024 alternativamente:

- in unica soluzione
- in 3 rate di pari importo, con applicazione di interessi "fissi" al 3% alle seguenti scadenze

La rivalutazione si considera “perfezionata” col versamento dell’unica rata o della 1° rata.

INDICAZIONE IN DICHIARAZIONE REDDITI - I dati relativi alla rideterminazione dei valori andranno indicati nel mod. Redditi 2025, rispettivamente:

- nel quadro RM (terreni)
- nel quadro RT (partecipazioni)

L’omessa indicazione (C.M. n. 35/2004 e C.M. n. 1/2013): non pregiudica gli effetti della rivalutazione, che resta valida, essendo la stessa perfezionata con il versamento dell’intero importo o della 1° rata (se versamento rateale), ma comporta la sanzione da € 250 a € 2.000 (art. 8, D.Lgs. n. 471/1997).

ANALISI DI CONVENIENZA - A regime normale, la plusvalenza (corrispettivo di vendita - costo fiscalmente riconosciuto) derivante dalla cessione della partecipazione è tassata al 26%, in luogo del 16% sul valore rivalutato risultante da perizia in caso di rivalutazione della medesima partecipazione. E' necessario condurre un'approfondita analisi per la verifica della convenienza e per la quantificazione del saving fiscale.

RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI DI PROSSIMA CESSIONE

Nonostante la Corte di Cassazione, in alcune sentenze, sia di diverso avviso, con circolare Ade n. 16 del 22 aprile 2005 è stato precisato che *“il valore rideterminato non può essere utilizzato prima della redazione e del giuramento della perizia in quanto nell’atto deve essere indicato il valore periziato del bene”* ; tale posizione è stata successivamente ribadita con circolare n. 47 del 24 ottobre 2011, paragrafo 1.2., e circolare n. 1 del 15 febbraio 2013, paragrafo 4.1.

Pertanto si deve procedere dapprima alla redazione ed asseverazione della perizia, e successivamente stipulare l'atto di compravendita. Il pagamento dell'imposta può avvenire anche successivamente ma comunque entro il 30.06.2024.