



La Legge di Bilancio per il 2020 (art. 1, commi 693 e 694, L. 160/2019), come già comunicato, ha prorogato 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 stabilendo un'unica aliquota dell'11%, applicabile tanto in relazione alle partecipazioni 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 2020, previa redazione di un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2020, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

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.

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. Rossi partecipa al 35% al capitale sociale della società ROSSI Srl con capitale sociale pari a 100.000,00 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Rossi è di 50.000,00 euro. Il sig. Rossi intende vendere la propria partecipazione al fratello. I soci incaricano il commercialista per la redazione della perizia di stima alla data del 1° gennaio 2020 del patrimonio netto sociale ed emerge una stima pari a 1.250.000,00 euro.

Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della ROSSI Srl posseduta dal sig. Rossi, 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. Verdi. Il sig. Rossi versa il 30 giugno 2020 in unica soluzione con il modello F24 (*cod. tributo 8055 anno di riferimento 2020*) l'imposta sostitutiva di 48.125,00 euro (pari a euro 437.500,00 * 11%) per non assoggettare a tassazione "ordinaria" la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita. La vendita della partecipazione del 35% al fratello viene formalizzata in data 27 settembre 2020 al prezzo di 437.500,00 euro.

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).

Esempio di rivalutazione di terreno edificabile

Il sig. Rossi acquista un terreno edificabile di 10.000 mq nell'anno 2014 al prezzo di 300.000,00 euro.

Il terreno è stato inserito nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune in data 19 marzo 2019 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2020. Il sig. Rossi incarica un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore venale del terreno ed il valore è di euro 110/mq che moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000,00 euro e la perizia viene giurata presso il Tribunale in data 18 giugno 2020.

L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 121.000,00 euro (pari a euro 1.100.000,00 * 11%).

Il sig. Rossi opta per il pagamento rateale dell'imposta sostitutiva in 3 rate annuali, versando la prima rata (euro 121.000,00 / 3 = 40.333,00 euro) alla scadenza del 30 giugno 2020 mediante il modello F24 (*cod. tributo 8056 anno di riferimento 2020*). Gli importi della seconda e terza rata saranno 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 del 28 settembre 2020, quindi tale terreno non sosterà alcun altro prelievo sulla plusvalenza realizzata.

Il decreto "Rilancio" (art. 137 del DL 19 maggio 2020 n. 34) **proroga le agevolazioni fiscali** che erano state recentemente riattivate dalla sopraindicata L. 160/2019 (legge di bilancio 2020) **per i terreni e le partecipazioni non quotate** posseduti al 1° gennaio 2020; quindi **anche per i beni posseduti dal prossimo 1° luglio sarà consentito** a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di **rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni** posseduti al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 comma 1 lett. a)-c-bis) del TUIR.

A tal fine, occorrerà, entro il **30 settembre 2020**, che come detto sopra:

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) **rediga e asseveri la perizia di stima** della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato **versi l'imposta sostitutiva dell'11%, calcolata sul valore di perizia**, per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. La proroga in argomento conferma quindi l'applicazione dell'imposta **sostitutiva** con aliquota unica dell'**11%** valida sia per i terreni che per le partecipazioni come già previsto con la L. 160/2019 (legge di bilancio 2020).

Come in precedenza, sarà possibile eseguire il versamento dell'imposta in **tre rate** annuali di pari importo, in questo caso, entro il 30 settembre 2020 deve essere versata solo la prima rata per perfezionare l'opzione. Le rate devono essere di pari importo e quelle successive alla prima: scadranno, rispettivamente, il 30 settembre 2021 e il 30 settembre 2022; dovranno essere maggiorate degli **interessi del 3%** annuo, dal 30 settembre 2020.

In riferimento alle tempistiche introdotti dai due provvedimenti sopraindicati, se una persona fisica ha intenzione di cedere una partecipazione non quotata a maggio 2020, la medesima non potrà beneficiare della proroga introdotta dal DL "Rilancio", in quanto verrebbe meno il requisito del possesso al 1° luglio 2020.

In questo caso, si potrebbe optare solo per la **riapertura** introdotta dalla legge di bilancio e procedere con la redazione della perizia e il versamento dell'imposta sostitutiva entro il 30 giugno.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni deve essere valutata nella prospettiva di un possibile risparmio d'imposta all'atto di una successiva cessione dei beni.

In merito alle **partecipazioni non quotate**, occorre evidenziare che:

- l'imposta sostitutiva dell'11% dovuta per l'affrancamento si calcola sul valore di perizia;
- l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza di natura finanziaria prevede un'aliquota del 26%.

Pertanto, affinché il regime agevolato risulti conveniente è necessario che l'imposta sostitutiva dell'11% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento. Questa verifica si può riassumere nella seguente formula: "11% * valore della quota da perizia < 26% * plusvalenza da cessione".

Considerato che il rapporto tra le due imposte è di 42,30769 (11% / 26%), il regime agevolato risulta conveniente per il contribuente quando la plusvalenza realizzata risulta **superiore al 42,30769%** del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia.

In considerazione delle due diverse tempistiche agevolative, i clienti che intendono operare tale possibilità dovranno contattare tempestivamente lo studio per la valutazione e predisposizione della perizia di stima.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani