

Tipologia: **FISCO**
Protocollo: **2000920**
Data: **13/01/2020**

Oggetto: **rivalutazione quote e terreni – proroga 2020**
Allegati: **NO**

PROROGATA PER LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI CON UN'UNICA ALIQUOTA ALL'11%

Gentile Associato,

La possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni e di terreni è garantita anche per il 2020. La legge di bilancio, infatti, non ha dimenticato di riaprire (per l'ennesima volta) i termini entro i quali provvedere alla rideterminazione del costo di acquisto di terreni e partecipazioni.

Giova fin da subito ricordare che le partecipazioni il cui costo può essere rideterminato, per espressa previsione normativa dell'articolo 2, comma 2, del DI 282/2002 convertito, non possono essere negoziate in mercati regolamentati. La norma riguarda sia le partecipazioni qualificate sia le non qualificate, e si riferisce, in particolare a partecipazioni rappresentate da titoli (ad esempio le azioni), da quote (ad esempio le quote di partecipazione nel capitale di una società a responsabilità limitata), o da diritti che consentano l'acquisto delle predette partecipazioni (tra cui le opzioni, i warrant e le obbligazioni convertibili in azioni). I terreni, invece, possono essere sia edificabili sia con destinazione agricola.

Due sono le fondamentali novità introdotte dai commi 693 e 694 della legge di bilancio 2020 in materia di rideterminazione del costo di acquisto di terreni e partecipazioni. La prima riguarda le tempistiche per la rivalutazione. La seconda, invece, attiene alla misura dell'imposta sostitutiva dovuta. Nessun'altra modifica è stata introdotta rispetto all'ormai nota procedura da seguire onde poter rideterminare il costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni.

Le novità per il 2020

Focalizzando l'attenzione sulle nuove scadenze temporali, si rileva che le partecipazioni e i terreni il cui costo può essere rideterminato sono esclusivamente quelli posseduti alla data del 1° gennaio 2020. L'imposta sostitutiva deve essere versata, integralmente o per la prima delle tre rate di uguale importo, entro il 30 giugno 2020. Si ricorda a tal proposito che sulle rate successive alla prima è dovuto un interesse del 3% annuo. Entro la medesima data del 30 giugno 2020, la perizia di stima deve essere redatta e giurata presso la cancelleria del Tribunale, oppure presso gli uffici del giudice di pace, oppure, infine, presso un notaio. A conclusione del procedimento, si ricorda che, in caso di rideterminazione del costo di acquisto di terreni e partecipate, dovrà essere compilato un apposito quadro della dichiarazione dei redditi, in cui indicare, tra le altre informazioni, il valore rivalutato e la relativa imposta sostitutiva.

La seconda novità cui si accennava in precedenza è relativa alla misura dell'imposta sostitutiva dovuta in caso di rideterminazione del costo che, si ricorda, è dovuta sull'intero valore di stima (e non solo sulla quota incrementale rispetto al costo originario). Per il 2020, infatti, l'aliquota sarà uniformata sia per le partecipazioni sia per i terreni all'11%. In precedenza, le misure dell'imposta sostitutiva, come individuate dal comma 1053 della Legge di Bilancio 2019, erano due. Il 10% era l'imposta dovuta per la rideterminazione del costo di acquisto di partecipazioni non qualificate e dei terreni. Le partecipazioni qualificate, invece, potevano essere rivalutate pagando un'imposta sostitutiva dell'11%. La nuova Legge di bilancio per il 2020, pertanto, ha allineato l'aliquota, con un incremento dell'imposizione di 1 punto percentuale per le partecipazioni non qualificate e per i terreni.

Indirizzo
Corso Vittorio
Emanuele II, 18
00186 – Roma

Codice Fiscale
05441090585

Telefono
(+39)
0668300441
(+39)
0668300442

Telefax
(+39)
0668300445

Mail
agisco@assoagisco.it
agisco@pec.assoagisco.it

Web
www.assoagisco.it

Ambito di applicazione della rideterminazione del costo di acquisto di terreni e partecipazioni

La rideterminazione del costo di acquisto di terreni e partecipazioni esplica i propri effetti nel caso in cui le plusvalenze da cessione dei citati beni rilevino quali redditi diversi ai sensi dell'articolo 67 del Tuir, sia sotto un profilo soggettivo (cioè per i contribuenti che possiedono i beni in parola al di fuori del regime d'impresa, arte o professione) sia sotto un profilo oggettivo (in relazione, cioè, alle caratteristiche dei beni che possono generare il reddito diverso). Tra i redditi diversi, infatti, sono comprese, tra gli altri, le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di terreni agricoli se acquisiti da non più di 5 anni (anche a titolo di donazione, ma con esclusione di quelli acquisiti per successione); di terreni su cui sono stati eseguiti lavori di lottizzazione o opere per renderli edificabili e di aree edificabili. Inoltre, anche le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di talune partecipazioni costituiscono redditi diversi. Diversamente, nel caso in cui il realizzo delle partecipazioni generi reddito di capitale, la norma qui commentata non ha alcun rilievo (si ricorda che l'articolo 47, comma 7, del Tuir dispone che costituiscono redditi di capitale: «le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci in caso di recesso, di esclusione, di riscatto e di riduzione del capitale esuberante o di liquidazione anche concorsuale delle società ed enti costituiscono utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate»).

Generalmente, la plusvalenza da assoggettare a tassazione tra i redditi diversi è pari alla differenza tra il corrispettivo incassato dalla vendita e il costo di acquisto. È facoltà del contribuente, per i casi sopra menzionati di terreni e partecipazioni, esercitare l'opzione per la rideterminazione del costo, con la possibilità, quindi, di contenere, fino al punto di annullare, l'importo della plusvalenza rilevante tra i redditi diversi, mediante un'imposizione sostitutiva.

Da ultimo, si ritiene che rimangano valide le precisazioni della prassi già fornite in passato in caso di una rideterminazione che faccia seguito ad un'altra già avvenuta in precedenza. In tal caso, il contribuente che voglia recuperare l'imposta sostitutiva versata in relazione ad una passata rivalutazione potrà, alternativamente, scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta per l'attuale rivalutazione quella già versata in passato. In alternativa potrà corrispondere integralmente la nuova imposta sostitutiva e chiedere il rimborso dell'imposta versata per la precedente rivalutazione, nel limite dell'importo dovuto per la nuova imposta. La richiesta di rimborso, in applicazione dell'articolo 38 del Dpr 602/1973, deve essere presentata entro il termine di decadenza di 48 mesi da computarsi a partire dalla data in cui si effettua il pagamento (in forma integrale ovvero la prima rata) dell'imposta dovuta per la nuova rivalutazione.

Cordiali saluti

per **A.GI.SCO**

Studio Lerro - Bondavalli