

NOTA INFORMATIVA N. 1/2019

RIVALUTAZIONE PIU' ONEROSA DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI DETENUTI DA PERSONE FISICHE

Le persone fisiche possono rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni detenuti al 1° gennaio 2019 mediante una perizia di stima asseverata e versamento di un'imposta sostitutiva del 10% sul valore rivalutato dei terreni e delle partecipazioni non qualificate e dell'11% sulle partecipazioni qualificate.

1. Premessa

La L. 30 dicembre 2018, n. 145 (cd. legge di bilancio 2019), art. 1, co. 1053 e 1054, riapre i termini per l'**adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, posseduti al 1° gennaio 2019**, disciplinato dagli artt. 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448. Ragion vorrebbe che la norma entrasse definitivamente a regime considerato che è la quattordicesima volta che è riproposta dal 2011. Si ripropongono i contenuti della facoltà concessa ai contribuenti, aggiornati con le aliquote, i termini e le soglie di potenziale convenienza.

2. Rivalutazione delle partecipazioni

La norma si rivolge a tutte le persone fisiche, residenti e non residenti, società semplici ed enti non commerciali, che posseggono partecipazioni estranee all'esercizio di impresa, indipendentemente dal regime di tassazione prescelto (risparmio amministrato, risparmio gestito o regime della dichiarazione).

L'agevolazione consiste nella facoltà di sostituire al costo o valore di acquisto un nuovo valore fiscalmente riconosciuto, ossia il maggiore valore corrente al 1° gennaio 2019, pagando un'imposta sostitutiva dell'11% per le partecipazioni che, a tale data, risultano **qualificate** (rappresentanti una percentuale superiore al 20% dei diritti di voto o al 25% del capitale), e del **10%** per quelle **non qualificate**, calcolata forfetariamente sul predetto valore corrente (e quindi non sulla differenza di valore). Tale imposta può essere versata, mediante mod. F24, entro il 30.6.2019 in unica soluzione oppure in due o tre rate di pari importo scadenti l'1.7.2019, 30.6.2020 e 30.6.2021, con la maggiorazione del 3% di interesse annuo.

Le plusvalenze sul realizzo delle partecipazioni sono ordinariamente assoggettate ad un'imposta sostitutiva del 26%, qualificate o meno che siano, ragion per cui non risulta motivata (se non da esigenze di gettito) la differenziazione di aliquote (tra l'altro aumentata rispetto all'8% delle ultime rivalutazioni) stabilita dalla legge di bilancio 2019.

La rideterminazione dei valori è tanto più conveniente quanto più alta è la probabilità di cessione della partecipazione in tempi medio-brevi ed elevata la plusvalenza latente rispetto al costo di acquisto. In linea di massima, senza tener conto del costo della perizia, in caso di partecipazioni qualificate, la rivalutazione

è conveniente in caso di corrispettivi di realizzo superiori al 63% per le partecipazioni non qualificate e al 74% per quelle qualificate.

La rivalutazione del valore di acquisizione è effettuata adottando il valore di stima risultante dalla perizia redatta e giurata entro il 30.6.2019 da un iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o da un revisore contabile che valuterà l'intero patrimonio netto della società, compreso l'eventuale avviamento, e quindi la frazione di patrimonio netto che esprime la partecipazione del cliente. Il compenso dello stimatore rappresenta costo della società, fiscalmente deducibile in cinque anni per quote costanti, al netto dell'iva detraibile, se l'incarico è stato conferito dalla società stessa, mentre costituisce costo accessorio di acquisizione della partecipazione stimata, iva compresa, se l'incarico è stato conferito da uno o più o tutti i soci.

Il contribuente può rivalutare anche solo una frazione della partecipazione detenuta. Nell'ipotesi in cui i titoli, le quote o i diritti siano stati acquistati in epoche diverse, ai fini dell'individuazione di quelli per i quali è rideterminato il costo o il valore di acquisto, si devono considerare valorizzati i titoli, le quote o i diritti acquisiti per ultimi (metodo Lifo).

Nel caso in cui, effettuata la cessione, il venditore applichi l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza in sede di dichiarazione dei redditi, è sufficiente che la perizia di stima sia giurata entro il termine del 1° luglio 2019, e non necessariamente prima della cessione. La perizia deve essere giurata prima della cessione solo da parte dei contribuenti che abbiano optato per il regime del risparmio amministrato o gestito, in modo da consentire all'intermediario di tener conto del valore rivalutato (Agenzia delle Entrate - Risposta 28/12/2018 n. 153).

Qualora il contribuente, che deve versare l'imposta sostitutiva sull'intero valore rivalutato della partecipazione, abbia già usufruito delle previgenti disposizioni sulla rivalutazione delle partecipazioni, può destrarre dall'importo dovuto l'imposta sostitutiva precedentemente versata e/o interrompere il pagamento della seconda e terza rata, o chiedere il rimborso entro 48 mesi dal versamento della precedente rivalutazione. Il rimborso non può essere comunque superiore all'imposta sostitutiva dovuta in base all'ultima rideterminazione di valore effettuata.

Il confronto tra il corrispettivo di vendita e il valore di perizia non può dar luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti.

Il valore peritato non può, inoltre, essere utilizzato ai fini della determinazione di "redditi di capitale", quali i proventi percepiti a seguito di recesso o esclusione del socio o della liquidazione della società di cui all'art 47, DPR 917/86.

3. Rivalutazione dei terreni

La L. 145/2018 riapre anche i termini per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli ed edificabili posseduti dal contribuente all'1.1.2019. La disciplina sull'affrancamento dei terreni, per quanto concerne i soggetti beneficiari, gli effetti e la data della perizia, la responsabilità del perito (in questo caso ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o industriale edile), la rateizzazione dell'imposta sostitutiva (pari all'**10%**

dell'intero valore rivalutato) e i rapporti con le precedenti norme di rivalutazione, coincide con quanto esposto al § 2.

Il regime naturale di imposizione dell'eventuale plusvalenza è quello della tassazione separata (art. 17, co. 1 lett. *g-bis*, DPR 917/86), con applicazione dell'IRPEF con un'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui è stato stipulato l'atto di vendita. Anche per i terreni la rideterminazione del valore è tanto più conveniente quanto più elevata è la plusvalenza latente rispetto al costo di acquisto; in particolare, la rivalutazione risulta più conveniente dell'imposizione IRPEF al 43% in caso di plusvalenze superiori a circa il 30%.

Il valore di perizia costituisce il valore minimo ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale (pertanto, qualora il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato, deve indicarlo nell'atto di cessione anche se il corrispettivo è inferiore), salvo nuova rideterminazione del valore del terreno con l'indicazione in perizia di un valore inferiore rispetto a quello indicato in precedenza, detraendo l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione. In ogni caso la perizia deve essere redatta e giurata prima dell'atto notarile di vendita del terreno per il quale il venditore intende usufruire della rivalutazione del relativo costo di acquisto.

7 gennaio 2019