

Cuneo, lì 24 gennaio 2024

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 02/24/FISC

RIPROPOSTA LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI CON IMPOSTA DEL 16%: CONVENIENZA DA VALUTARE

La legge di bilancio 2024 ha previsto la **proroga** della rivalutazione dei **terreni e delle partecipazioni** posseduti al 1° gennaio da **soggetti non imprenditori**.

Quindi, anche per il 2024 viene sostanzialmente confermata la disciplina prevista per il 2023.

Rispetto all'anno precedente cambiano i termini per aderire all'agevolazione. In sintesi, occorrerà che:

- un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- entro il **30 giugno 2024** il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva del 16% per l'intero suo ammontare, oppure (in caso di rateizzazione) la prima delle tre rate annuali di pari importo.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni (quotate e 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, si evidenzia che:

- **l'imposta sostitutiva del 16%** si calcola **sul valore** di perizia oppure sul valore normale delle partecipazioni;
- mentre **l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze** di natura finanziaria prevede un'aliquota del **26%**.

Affinché il regime agevolato risulti conveniente, è necessario che l'imposta sostitutiva del 16% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti **inferiore al 26%** della plusvalenza realizzata in assenza di rivalutazione.

Esempio:

Si ipotizzi il caso di una persona fisica che possiede una partecipazione non quotata in merito alla quale:

- il **costo di acquisto** è pari a 30.000 euro;
- il **valore di perizia** al 1° gennaio 2024 risulta pari a 100.000 euro e tale ammontare coincide con il prezzo di vendita.

L'affrancamento della partecipazione sarebbe conveniente, in quanto costerebbe al contribuente:

$$100.000 \times 16\% = 16.000 \text{ euro}$$

mentre la plusvalenza sulla partecipazione non affrancata sconterebbe un'imposta sostitutiva pari a:

$$(100.000 - 30.000) \times 26\% = 18.200 \text{ euro}$$

Se invece il valore di perizia, coincidente con il prezzo di vendita, fosse pari a euro 90.000, l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza ammonterebbe a:

$$(90.000 - 30.000) \times 26\% = 15.600 \text{ euro}$$

minore rispetto all'imposta sostitutiva, per cui verrebbe meno la convenienza ad aderire alla rivalutazione e a versare l'imposta sostitutiva.