

Cuneo, lì 11 novembre 2024

Egr.

CLIENTE

Prot. n. 31/24/FISC

PIU' TEMPO PER LA RIVALUTAZIONE DI QUOTE E TERRENI: PROROGA AL 30 NOVEMBRE 2024

La proroga per la rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni **posseduti al 1° gennaio 2024 da soggetti non imprenditori** è stata ufficialmente **estesa al 30 novembre 2024**.

SOGGETTI AMMISSIBILI

Possono beneficiare della rivalutazione:

- Persone fisiche (non esercenti attività d'impresa);
- Società semplici;
- Associazioni professionali;
- Enti non commerciali.

esclusi i titolari di reddito d'impresa.

ADEMPIMENTI PER LA RIVALUTAZIONE.

Per completare la rivalutazione, è necessario:

- 1. Redigere una perizia di stima:** deve essere effettuata da un professionista abilitato e deve attestare il valore dei beni alla data del **1° gennaio 2024**;
- 2. Versare l'imposta sostitutiva:** il versamento deve avvenire **entro il nuovo termine del 30 novembre 2024**. I contribuenti possono scegliere di pagare l'imposta in un'unica soluzione o in tre rate annuali. La prima rata deve essere versata entro il **30 novembre 2024**, con le successive scadenze fissate per il **30 novembre 2025** e il **30 novembre 2026**. Le rate successive saranno soggette a un interesse del **3% annuo**;
- 3. Depositare la perizia:** l'esito della perizia deve essere depositato presso la cancelleria del tribunale, gli uffici dei giudici di pace o i notai.

QUALI SONO I BENEFICI PRINCIPALI DELLA RIVALUTAZIONE

1. Riduzione delle plusvalenze

La rivalutazione consente di sostituire il costo storico dei beni con un valore più alto, determinato tramite una perizia. Questo può portare a una **riduzione o addirittura all'azzeramento delle plusvalenze** tassabili al momento della vendita, poiché le plusvalenze sono calcolate come differenza tra il corrispettivo di vendita e il costo o valore d'acquisto.

2. Imposta sostitutiva vantaggiosa

L'imposta sostitutiva applicata sulla rivalutazione è fissata al **16%** che può risultare più favorevole rispetto alle aliquote di imposta ordinarie; questo consente un **risparmio fiscale**.

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 rivalutata 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.

CONSIDERAZIONI FINALI

La rivalutazione offre quindi un'opportunità strategica per ottimizzare il carico fiscale sui terreni e le partecipazioni, rendendola una scelta vantaggiosa per i contribuenti che prevedono di vendere tali beni in futuro. È **essenziale valutare attentamente i costi** dell'imposta sostitutiva **rispetto ai benefici fiscali** derivanti dalla riduzione delle plusvalenze tassabili.