

02/09/2024

Rivalutazione terreni e partecipazioni 2024: più tempo per aderire

Di Alessandro Carlesimo

Il recente Decreto “Omnibus” interviene sui termini per avvalersi della facoltà di rivalutare terreni e partecipazioni possedute da soggetti non esercenti attività d’impresa.

Il regime, nello specifico, consiste nella possibilità di **rideterminare valore di partenza da assumere ai fini del calcolo delle plusvalenze derivanti dalla cessione** dei beni. La finalità dell’agevolazione risiede nell’opportunità concessa al titolare di terreni e partecipazioni di ricostruire il valore fiscalmente riconosciuto dei beni, da contrapporre al corrispettivo di vendita delle medesime, al fine di individuare la plusvalenza tassabile come reddito diverso ai sensi dell’art. 67 e 68 Tuir.

Tale istituto, introdotto *ab origine* della **Legge n. 448/2001** (Legge finanziaria per il 2002), è stato a più riprese riproposto negli anni successivi da leggi che hanno esteso la validità in epoche successive al 2002.

Da ultimo, la Legge di Bilancio 2024 ha concesso la possibilità di adeguare il costo fiscalmente riconosciuto dei terreni e delle partecipazioni detenute alla data del 1° Gennaio 2024, mediante applicazione dell’imposta sostitutiva **nella misura del 16%**.

Più in dettaglio, il comma 52 della Legge menzionata ha riaperto i termini per poter rivalutare il valore fiscale prevedendo che, **anche per i terreni e le partecipazioni possedute alla data del 1° Gennaio 2024**, ai fini della determinazione della base imponibile del *capital gain* da assoggettare a tassazione o della minusvalenza, si assuma, in luogo del valore di acquisto o del costo, il valore risultante dalla perizia alla suddetta data. Così facendo è possibile ristabilire il costo-base da sottrarre al corrispettivo di vendita ai fini della quantificazione della plusvalenza da tassare.

Affinchè si perfezioni il riconoscimento fiscale, inizialmente occorreva liquidare l’imposta sostitutiva e predisporre la perizia giurata nel termine del 30 giugno 2024. La legge di Bilancio 2024 aveva dunque identificato nella data del 30 giugno 2024, il giorno entro cui completare gli adempimenti connessi al perfezionamento della procedura.

Il D.L.113/2024 ha **sostituito tale deadline con quella del 30 novembre 2024**, riaprendo di fatto i termini per usufruire della disciplina.

L’imposta sostitutiva dovuta, che come anticipato, è pari **al 16%** del valore peritale sia per i terreni che per le partecipazioni, e deve essere pagata entro il 30 novembre 2024 in un’unica soluzione, oppure in forma rateale fino a un massimo di tre quote annuali di pari importo (su quelle successive alla prima, però, vanno applicati gli interessi del 3% annuo).

La “convalida” del valore di base per la determinazione delle plusvalenze **presuppone dunque:**

- Il pagamento dell’imposta sostitutiva o della prima rata di questa, entro il novembre 2024;
- La redazione della perizia giurata entro il 30 novembre 2024.

Si rammenta che possono accedere alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni **la platea dei soggetti che attuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi**. I beneficiari sono dunque i seguenti:

- persone fisiche residenti, relativamente a terreni e partecipazioni detenuti al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa;
- società semplici, associazioni, società e soggetti alle stesse equiparati ai sensi dell'art. 5, T.U.I.R.;
- enti non commerciali, relativamente a terreni e partecipazioni detenuti al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa;
- soggetti non residenti, per i terreni ubicati in Italia e per le partecipazioni in società residenti, che non siano riferibili a stabili organizzazioni in Italia

Per quanto concerne l'ambito oggettivo di applicazione, gli artt. 5 e 7, L. 448/2001 individuano i terreni e le partecipazioni che possono formare oggetto di rivalutazione.

Si tratta, in particolare dei **terreni edificabili e a destinazione agricola al di fuori del regime d'impresa, posseduti alla data del 1° gennaio 2024**. L'Amministrazione finanziaria ha altresì riconosciuto inoltre la possibilità di rideterminare il valore dei **diritti edificatori**.

Le partecipazioni che possono formare oggetto di rivalutazione sono:

- titoli azionari, ivi compresi quelli quotati in mercati regolamentati italiani ed esteri;
- le partecipazioni al capitale o al patrimonio non rappresentate da titoli, ovvero le quote di società a responsabilità limitata;
- i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le suddette partecipazioni (diritti d'opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni, ecc.).

Sia nel caso della rivalutazione delle partecipazioni che in quello dei terreni, il valore ricalcolato deve risultare da una relazione giurata di stima predisposta da soggetti qualificati. Nello specifico, la perizia relativa ai terreni è redatta da:

- Ingegneri
- Architetti;
- Geometri;
- Dottori agronomi;
- Agrotecnici;
- Periti agrari e periti industriali edili e periti iscritti alle Cciao, ai sensi dell'art. 32 del R.D. 20 settembre 1934, n. 2011.

In merito alla determinazione del nuovo valore delle partecipazioni la relazione di stima è diretta a ricostruire l'intero patrimonio sociale ed è redatta ed asseverata dai seguenti soggetti:

- iscritti nell'albo dei dotti commercialisti e degli esperti contabili;

- iscritti nell'elenco dei revisori contabili;
- periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, ai sensi dell'art. 32 del R.D. 20 settembre 1934, n. 2011.