

IMPOSTE E TASSEdi **ATTILIO ROMANO****Rivalutazione di terreni e quote societarie: quando è conveniente**

L'art. 1, cc. 1122 e 1123 L. 30.12.2020, n. 178 consente di rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni edificabili e con destinazione agricola, detenuti alla data del 1.01.2021.

Analisi di convenienza - La rideterminazione del valore di una quota societaria o di un terreno precede normalmente la cessione dell'attività in questione, così da poter attenuare legittimamente il carico tributario della vendita. La circolare 22.01.2021, n. 1/E ha ribadito, in linea con i precedenti documenti di prassi, che il nuovo valore delle attività rivalutate **non può essere incrementato degli oneri inerenti**, ad eccezione della spesa sostenuta per la redazione della perizia.

Partecipazioni sociali - Le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni, possedute dalle persone fisiche che non svolgono attività d'impresa, hanno un preciso regime di tassazione. L'art. 1, c. 999 L. 27.12.2017, n. 205 ha modificato il regime fiscale applicabile alle plusvalenze conseguite al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, estendendo alle partecipazioni qualificate il regime già previsto per quelle non qualificate, che assoggetta ad imposta sostitutiva del 26% il plusvalore della vendita.

L'analisi di convenienza dipende dal confronto tra l'imposta sostitutiva del 26% della plusvalenza rispetto all'imposta sostitutiva dell'11% sull'importo rivalutato.

Esempio n. 1: Valore della partecipazione: 10.000,00 euro Prezzo di cessione: 80.000,00 euro Plusvalenza: 70.000,00 euro Importo rivalutato: 80.000,00 euro Imposta sostitutiva rivalutazione (11% su 80.000,00): 8.800,00 euro Imposta sostitutiva (26% su 70.000,00): 18.200,00 euro Risparmio d'imposta: 9.400,00 euro (al lordo del costo della perizia) In questo caso **è conveniente** rivalutare la partecipazione. **Esempio n. 2:** Costo di acquisto: 20.000,00 euro Prezzo di vendita: 25.000,00 euro Plusvalenza: 5.000,00 euro Importo rivalutato: 25.000,00 euro Imposta sostitutiva rivalutazione (11% su 25.000,00): euro 2.750,00 euro Imposta sostitutiva (26% su 5.000,00): euro 1.300,00 euro Maggior carico fiscale: euro 700,00 euro (cui bisogna aggiungere il costo della perizia) In questo caso **non è conveniente** rivalutare la partecipazione ma optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva. **Terreni** - Come noto, l'art. 1, c. 695 L. 27.12.2019, n. 160 ha modificato, con effetto dal 1.01.2020, la misura dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari, elevandola dal 20% (in vigore sino al 31.12.2019) al **26%**.

La disposizione riguarda le plusvalenze realizzate per le cessioni a titolo oneroso di beni immobili (fabbricati e terreni agricoli) acquistati, costruiti o ricevuti in donazione da non più di 5 anni. In quest'ultimo caso, il periodo di 5 anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante. L'imposta sostitutiva, pertanto, si applica solo nel caso di cessione terreni non edificabili (oltre che di fabbricati).

Per valutare la convenienza, o meno, di procedere alla rivalutazione del **terreno agricolo** che si intende cedere valgono gli esempi precedenti.

Nel caso invece di cessione di **terreni edificabili** che, ai sensi dell'art. 67, lett. b) del Tuir, generano in ogni caso plusvalenza, a prescindere dal titolo di acquisto e dall'epoca di acquisto, il contribuente non può avvalersi dell'imposta sostitutiva del 26%, ma esporre la plusvalenza così realizzata nella dichiarazione dei redditi.

In questo caso l'analisi di convenienza dipende dall'**aliquota media Irpef** al quale il contribuente è assoggettato. In linea generale, nel caso di plusvalenze di importo modesto è più conveniente il regime ordinario, mentre, in presenza di redditi intermedi (50-60.000 euro), i 2 regimi sono sostanzialmente equivalenti, ma è opportuno non trascurare i costi professionali per la redazione della perizia asseverata.