

BANDI, AGEVOLAZIONI, BONUS, CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO

di FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI

Legge di Bilancio 2024: possibilità di rivalutare quote e terreni

Nella bozza di disegno di legge di Bilancio 2024 è stato inserito, per l'ennesima volta, la proroga per la rivalutazione di terreni e di partecipazioni, anche in società quotate, con il pagamento della sostitutiva al 16%.

Il disegno di legge di Bilancio 2024, in via di definizione ripropone la **proroga della rideterminazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni, con aliquota della sostitutiva fissata al 16%**. La valorizzazione riguarda le partecipazioni, quotate e non, e i terreni, edificabili e agricoli, posseduti alla data del 1.01.2024; il pagamento dell'imposta sostitutiva (unica o prima rata) nella misura del 16% e la perizia giurata devono essere effettuati entro il 30.06.2024.

La **rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni, quotate e non quotate**, è riservata ai soggetti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi, di cui all'art. 67, c. 1, lett. c) e c-bis) del Tuir. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (circolare n. 12/E/2002, par. 1), sono interessati dalla disposizione agevolativa le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa, le società semplici e i soggetti ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del Tuir, gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio di impresa e i soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle Convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.

Come sempre, per la rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate, occorrerà che **entro il 30.06.2024 un professionista abilitato (dottore commercialista) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione alla data di riferimento (1.01.2024) e che il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero o, in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo** (le 2 successive gravate degli interessi nella misura del 3%); l'imposta sostitutiva si applica sull'intero valore risultante dalla perizia delle partecipazioni non quotate e non solo sull'incremento di valore attribuito.

Per la **rideterminazione del costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti al 1.01.2024**, si prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023, ai sensi dell'art. 9, c. 4, lett. a) del Tuir; il detto valore deve essere assoggettato all'imposta sostitutiva, con apposito codice tributo che per la rivalutazione precedente era identificato nel codice "8057" (Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 23/E/2023).

L'imposta sostitutiva è fissata in un'aliquota unica del 16% e deve essere versata entro il 30.06.2024 sia con riferimento alle partecipazioni quotate che a quelle non quotate.

La **rideterminazione del costo o valore di acquisto dei terreni** è riservata ai soggetti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi di cui all'art. 67, c. 1, lett. a) e b) del Tuir, ovvero persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa, società semplici e i soggetti equiparati, gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio di impresa e i soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di terreni, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.

Per perfezionare la rivalutazione dei terreni è necessaria la redazione e il giuramento di un'apposita perizia di stima, da parte di un soggetto abilitato (professionista tecnico) e il versamento in autoliquidazione dell'imposta sostitutiva (16%) sul valore periziato, da parte del contribuente, anche a rate annuali entro il 30.06.2024; l'asseverazione della perizia in data successiva all'atto di compravendita dell'immobile oggetto di rivalutazione non determina la decadenza dall'agevolazione. Infine, se il contribuente ha intenzione di avvalersi dell'ulteriore rivalutazione, lo stesso non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione e può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.