

Il rinnovo della rivalutazione terreni e partecipazioni non negoziato



In evidenza

I commi 1122 -1123 dell'art.1 della Legge di Bilancio per il 2021 (L. n. 178/2020) riaprono la possibilità di rivalutare il costo di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2021.

Ripercorriamo nel seguito le principali caratteristiche della misura.

Ambito soggettivo

Possono accedere alle disposizioni agevolative in commento:

- le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa;
- le società semplici e i soggetti ad esse equiparate;
- gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio di impresa;
- 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.

Resta precluso l'accesso ai soggetti titolari di reddito d'impresa.

Requisiti, adempimenti e misura dell'imposta sostitutiva

I requisiti per poter accedere a tale norma di favore possono essere sintetizzati come segue:

- le partecipazioni ed i terreni oggetto di rivalutazione devono essere detenuti già dalla data del 1° gennaio 2021;
- un professionista abilitato (e.g. dottore commercialista) dovrà redigere e procedere con la dovuta asseverazione della perizia di stima inerente il valore della partecipazione e/o del terreno entro e non oltre il 30 giugno 2021;

- il contribuente interessato dovrà procedere al versamento dell'imposta sostitutiva pari all'11% entro il 30 giugno 2021 con le modalità nel seguito esposte.

Modalità di versamento

L'imposta sostitutiva può essere versata in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2021 o in tre rate annuali di pari importo. Nel caso in cui si opti per la rateizzazione, entro il 30 giugno 2021 sarà dovuta la prima rata utile al perfezionamento dell'opzione. Le restanti due rate dovranno essere rispettivamente liquidate entro il 30 giugno 2022 e il 30 giugno 2023. La rateizzazione dell'imposta comporta una maggiorazione del 3% a titolo di interessi da computare su base annuale a partire dal 30 giugno 2021.

Calcolo di convenienza

L'opzione per la rivalutazione delle partecipazioni dovrà essere valutata preliminarmente con attenzione al fine di definirne l'esatta convenienza nel caso di una successiva cessione.

Difatti, affinché il regime agevolativo in commento risulti effettivamente conveniente, sarà necessario che l'imposta sostitutiva dell'11% - da applicare sull'intero valore rideterminato della partecipazione - risulti inferiore alle imposte dovute (i.e. 26%) connesse alla plusvalenza che si sarebbe realizzata in assenza di suddetto affrancamento.

I nostri professionisti rimangono a disposizione per ogni eventuale ulteriore informazione.

Consultate Clever Desk, all'interno del nostro sito web - bgt-grantthornton.it - per questioni relative al COVID-19.

