

Rivalutazione beni e partecipazioni

La Legge di Bilancio per il 2020 ripropone la possibilità di rivalutare il valore fiscale di taluni beni. In particolare, i commi da 693 a 704 dell'articolo 1 della Legge 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) prevedono:

- la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei valori di acquisto di terreni (sia edificabili che con destinazione agricola);
- l'incremento dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari;
- la rivalutazione dei beni d'impresa.

La rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei valori di acquisto di terreni (sia edificabili che con destinazione agricola)

I commi 693 e 694 consentono di rivalutare il valore delle partecipazioni non negoziate e dei terreni detenute al di fuori del regime d'impresa. Viene, in sostanza, aperta l'ennesima finestra utile per fruire delle opportunità introdotte dall'articolo 5 dalla Legge 448/2001.

La norma interessa chi detiene al 1° gennaio 2020 partecipazioni non negoziate e terreni al di fuori del regime d'impresa, ossia detenute da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali.

Al fine di poter rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni è necessaria la redazione di una perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2020.

Sempre entro il 30 giugno 2020 occorre procedere al versamento dell'imposta sostitutiva pari all'11% del valore come emergente dalla perizia. Il versamento, eventualmente, può essere effettuato in maniera rateale tramite tre quote annuali di pari importo, avendo cura di versare la prima entro il 30 giugno 2020.

Il nuovo valore così rideterminato rappresenta il costo fiscale della partecipazione da confrontare con il prezzo di vendita per la determinazione della plusvalenza tassabile.

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari

La Legge di Bilancio 2020 è intervenuta, altresì, sulla normativa prevista per le cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati e costruiti da non più di cinque anni prevedendo una possibile deroga alla normativa di riferimento, ossia all'articolo 67, comma 1, lettera b, del DPR 917/1986 che disciplina le plusvalenze imponibili ai fini Irpef.

In particolare, su richiesta della parte venditrice al notaio, all'atto della cessione, è possibile applicare l'imposta sostitutiva pari al 26%.

Rivalutazione dei beni d'impresa

L'articolo 1, comma 696-704 della Legge di Bilancio 2020 ripropone anche la possibilità di rivalutare i beni e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 con esclusione degli immobili merce.

La rivalutazione deve avvenire nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 i cui termini di approvazione scadono successivamente al 1° gennaio 2020.

Le aliquote dell'imposta sostitutiva sono pari al 12% relativamente ai beni ammortizzabili ed al 10% relativamente ai beni non ammortizzabili. È anche possibile affrancare, in tutto o in parte, il saldo attivo della rivalutazione, applicando un'imposta sostitutiva nella misura del 10%.

È prevista, inoltre, la possibilità di frazionare il versamento, rispettivamente, in tre rate di pari importo per ammontari complessivi fino a 3 milioni di euro ed in 6 rate di pari importo per ammontari complessivi superiori a 3 milioni di euro.

Gli effetti fiscali della rivalutazione decorrono a partire dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata effettuata.