

Torino, lì 13 marzo 2022

Circolare n. 05/2022

Ai Sigg.
Clienti
Loro indirizzi

OGGETTO: Proroga della rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni non quotate.

L'art. 29 del DL 17/2022 proroga anche per l'anno 2022 la possibilità di rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni (agricoli e edificabili), suscettibili di produrre plusvalenze ai sensi dell'art. 67 co. 1 lettere da a) a *c-bis* del TUIR, allorché tali beni vengano ceduti a titolo oneroso.

AMBITO SOGGETTIVO

Possono optare per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate:

- 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;
- 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.

In caso di partecipazione o di terreno acquistati in regime di comunione dei beni, entrambi i cointestatari devono procedere con il versamento dell'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile.

TERRENI E PARTECIPAZIONI RIENTRANTI NELL'AGEVOLAZIONE

L'art. 67 co. 1 lettere da a) a *c-bis* del TUIR contempla fattispecie reddituali conseguibili esclusivamente al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali.

Pertanto, le persone fisiche e gli enti non commerciali possono avvalersi dell'agevolazione soltanto con riferimento alle partecipazioni ed ai terreni posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività imprenditoriale eventualmente esercitata.

Inoltre, ai fini della disciplina in esame, costituiscono partecipazioni rivalutabili:

- le partecipazioni rappresentate da titoli (azioni);
- le quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di srl o di società di persone);
- i diritti o i titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (es. diritti di opzione, *warrant*, obbligazioni convertibili in azioni).

REQUISITO DEL POSSESSO E PERFEZIONAMENTO DELL'OPZIONE

Per avvalersi della rideterminazione del costo dei terreni o delle partecipazioni non quotate, è necessario possedere il bene alla data dell'1.1.2022.

Entro il successivo 15.6.2022, occorrerà:

- effettuare la redazione e il giuramento di un'apposita perizia di stima, da parte di un soggetto abilitato;
- procedere con il versamento in autoliquidazione di un'imposta sostitutiva del 14% sul valore periziato, da parte del contribuente.

È possibile eseguire il versamento dell'imposta sostitutiva in tre rate annuali di pari importo a partire dal 15.6.2022, applicando un interesse annuo del 3%.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva dovrebbe essere confermato l'utilizzo del codice tributo "8055".

SCOMPUTO O RIMBORSO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA GIÀ VERSATA

Qualora il contribuente intenda avvalersi dell'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti (art. 7 del DL 70/2011 e circ. Agenzia delle Entrate 47/2011, § 2):

- non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.

Inoltre, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato:

- entro il termine di decadenza di 48 mesi, ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73;
- calcolato a decorrere dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento, cioè dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rivalutazione che viene effettuata.

CALCOLO DI CONVENIENZA IN CASO DI RIVALUTAZIONE DI UNA PARTECIPAZIONE

Affinché il regime agevolato risulti conveniente in caso di cessione di una partecipazione non quotata è necessario che l'imposta sostitutiva del 14% applicata sul valore di perizia risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento.

Questa verifica si può riassumere nella seguente formula:

$$14\% \times \text{valore della quota da perizia} < 26\% \times \text{plusvalenza da cessione.}$$

Considerato che il rapporto tra le due imposte è di 0,5384615 (14% / 26%), il regime agevolato risulta conveniente per il contribuente quando la plusvalenza realizzata risulta superiore al 53,84615% del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia.

A titolo esemplificativo, si ipotizza una persona fisica che possiede una partecipazione in una società a responsabilità limitata in merito alla quale:

- il costo di acquisto è pari a 30.000,00 euro;
- il valore di perizia all'1.1.2022 risulta pari a 100.000,00 euro e tale ammontare coincide con il prezzo di vendita.

L'affrancamento della partecipazione sarebbe conveniente, in quanto costerebbe al contribuente $100.000,00 \times 14\% = 14.000,00$, mentre la plusvalenza sulla partecipazione non affrancata scontrerebbe un'imposta sostitutiva da *capital gain* pari a $18.200,00$ euro ($70.000,00 \times 26\%$).

Se invece la plusvalenza realizzata fosse pari a 53.846,15 euro, l'imposta sostitutiva da *capital gain* sarebbe pari a $14.000,00$ euro ($53.846,15 \times 26\%$), esattamente quanto il contribuente pagherebbe per affrancare una partecipazione non quotata periziata per un valore di 100.000,00 euro.

Nel confermarVi che lo studio è a disposizione per ogni ulteriore approfondimento, con l'occasione Vi porgiamo i nostri più distinti saluti.

- Torino Consulting –