

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

La c.d. “Legge di Bilancio 2023” proroga la rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni inasprendo la tassazione

Informativa n. 7/2023

Riferimenti normativi Legge n. 197 del 29/12/2022 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 29/12/2022, c.d. “Legge di Bilancio 2023”



Con la presente Informativa viene esaminata la possibilità concessa dalla c.d. “Legge di Bilancio 2023” di rideterminare il costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni anche quotate.

Viene infatti prorogata la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni detenute in società, con la novità rispetto al passato che può trattarsi anche di società per azioni quotate in mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione, e dei terreni sia agricoli che edificabili.

In particolare, le persone fisiche al di fuori del regime d’impresa, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, possono rivalutare il costo o il valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data dell’1/01/2023.

Per optare per questo regime, occorrerà che entro il 15/11/2023 si dia corso a quanto segue:

- un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente versi l’imposta sostitutiva per l’intero suo ammontare ovvero, in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

È prevista l’applicazione di un’unica aliquota del 16% sul valore di perizia (per le società per azioni quotate in mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione determinato come media dei prezzi rilevati nel mese di Dicembre 2022), sia dei terreni che delle partecipazioni.

La prima rata dovrà essere versata entro il 15/11/2023 e le successive entro il 15 novembre di ciascuno dei seguenti due anni. Sulle rate successive alla prima saranno dovuti gli interessi del 3% annuo a partire dal 16/11/2023.

Infine, si ricorda che:

- la rivalutazione ha come effetto la rideterminazione del valore fiscale ai soli fini della determinazione del capital gain; l’innalzamento dell’aliquota della rivalutazione al 16% (era il 14% nel 2022) del costo di acquisto rende meno vantaggiosa l’opportunità considerando che la tassazione ordinaria è applicata alla plusvalenza;
- in caso di cessione del terreno a un valore inferiore a quello rivalutato è necessario indicare in tale atto il valore (maggiore) rivalutato al fine di assolvere sullo stesso l’imposta di registro e le imposte ipotecarie-catastali.

Cordiali saluti.