

RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

La c.d. “Legge di Bilancio 2024” proroga la rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni

Informativa n. 4/2024

Riferimenti normativi Legge n. 213 del 30/12/2023 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30/12/2023 c.d. “Legge di Bilancio 2024”



Con la presente Informativa viene esaminata la possibilità concessa dalla c.d. “Legge di Bilancio 2024” 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, quotate in mercati regolamentati e sistemi multilaterali di negoziazione e non quotate, 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’1/01/2024.

Per optare per questo regime, occorrerà che, entro il 30/06/2024, 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, almeno 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 viene determinato come media dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023), sia dei terreni che delle partecipazioni.

La prima rata o unica rata dovrà essere versata entro il 30/06/2024 (prorogata all’1/07/2024 perché scade di domenica) e le successive entro il 30/06/2025 e 30/06/2026. Per chi opta per il pagamento rateale, sulle rate successive alla prima, saranno dovuti gli interessi in misura pari al 3% annuo a partire dal 30/06/2024.

Infine, si ricorda che:

- la rivalutazione ha come effetto la rideterminazione del valore fiscale ai soli fini della determinazione del capital gain;
- 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.