



STUDI  
COLLA SCARONI  
& ASSOCIATI  
COMMERCIALISTI e REVISORI



## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI – PROROGA 2024

La Legge di Bilancio 2024 estende le disposizioni in materia di rivalutazione dei valori di acquisto delle partecipazioni negoziate e non negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione e dei terreni edificabili e con destinazione agricola anche agli **asset posseduti alla data del 1° gennaio 2024**.

### AMBITO SOGGETTIVO

- persone fisiche
- società semplici
- enti non commerciali
- associazioni professionali
- soggetti non residenti (non S.O)

### AMBITO OGGETTIVO

- Terreni (proprietà, usufrutto, nuda proprietà, diritto di superficie o enfiteusi)
- Partecipazioni, anche quotate (proprietà, usufrutto, nuda proprietà)

**CONDIZIONI** - i beni devono essere detenuti alla data del 1° gennaio 2024

**PERIZIA DI STIMA** - Deve essere redatta una perizia di stima recante il valore normale del bene con riferimento al mese di dicembre 2023; la medesima deve essere asseverata entro il 30.06.2024

**IMPOSTA SOSTITUTIVA** - 16% sul valore rivalutato

L'imposta dovuta va versata entro il 30 giugno 2024 alternativamente:

- in unica soluzione
- in 3 rate di pari importo, con applicazione di interessi "fissi" al 3% alle seguenti scadenze

La rivalutazione si considera “perfezionata” col versamento dell’unica rata o della 1° rata.

**INDICAZIONE IN DICHIARAZIONE REDDITI** - I dati relativi alla rideterminazione dei valori andranno indicati nel mod. Redditi 2025, rispettivamente:

- nel quadro RM (terreni)
- nel quadro RT (partecipazioni)

L’omessa indicazione (C.M. n. 35/2004 e C.M. n. 1/2013): non pregiudica gli effetti della rivalutazione, che resta valida, essendo la stessa perfezionata con il versamento dell’intero importo o della 1° rata (se versamento rateale), ma comporta la sanzione da € 250 a € 2.000 (art. 8, D.Lgs. n. 471/1997).

**ANALISI DI CONVENIENZA** - A regime normale, la plusvalenza (corrispettivo di vendita - costo fiscalmente riconosciuto) derivante dalla cessione della partecipazione è tassata al 26%, in luogo del 16% sul valore rivalutato risultante da perizia in caso di rivalutazione della medesima partecipazione. E' necessario condurre un'approfondita analisi per la verifica della convenienza e per la quantificazione del saving fiscale.

#### **RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI DI PROSSIMA CESSIONE**

Nonostante la Corte di Cassazione, in alcune sentenze, sia di diverso avviso, con circolare Ade n. 16 del 22 aprile 2005 è stato precisato che *“il valore rideterminato non può essere utilizzato prima della redazione e del giuramento della perizia in quanto nell’atto deve essere indicato il valore periziato del bene”* ; tale posizione è stata successivamente ribadita con circolare n. 47 del 24 ottobre 2011, paragrafo 1.2., e circolare n. 1 del 15 febbraio 2013, paragrafo 4.1.

Pertanto si deve procedere dapprima alla redazione ed asseverazione della perizia, e successivamente stipulare l'atto di compravendita. Il pagamento dell'imposta può avvenire anche successivamente ma comunque entro il 30.06.2024.