

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI
Avvocato
Patrocinante in Cassazione

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

Associati

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

OGGETTO: RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

La legge di Bilancio 2023 prevede la riapertura dei termini per la rideterminazione del valore delle quote e dei terreni.

Ambito di applicazione

Possono beneficiare della rivalutazione esclusivamente le seguenti tre categorie di soggetti:

- le persone fisiche;
- le società semplici;
- gli enti non commerciali.

Restano, invece, esclusi i titolari di reddito di impresa.

I beni che possono essere rivalutati sono:

- i terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- le partecipazioni¹ (anche possedute a titolo di proprietà/usufrutto).

Per poter accedere alla rivalutazione i beni devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2023.

Redazione della perizia di stima

La rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni richiede, anzitutto, la redazione della perizia giurata di stima che deve essere redatta e asseverata da un professionista abilitato entro il 15.11.2023².

Versamento dell'imposta sostitutiva

Oltre alla redazione della perizia, serve versare l'imposta sostitutiva del 16%. L'imposta sostitutiva va applicata sull'intero valore di perizia e non solo sul maggior valore riconosciuto sul bene e va versata utilizzando il modello F24, indicando 2023 come anno di riferimento e i codici tributo 8055 per le partecipazioni e 8056 per

¹ La legge di Bilancio 2023 estende la rivalutazione anche ai titoli, quote o diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione; per questi beni la rideterminazione si effettua non sul valore di perizia ma tenendo conto della media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2022.

² Si ricorda che la perizia si può asseverare anche dopo la vendita; tale interpretazione è stata sostenuta dalla Corte di Cassazione con alcune pronunce e dall'agenzia delle Entrate, con la Rm 53/E/2015. Sebbene non asseverata e giurata, la perizia va comunque redatta prima del rogito, stante l'obbligo di indicare nel rogito il valore periziato.

i terreni. Il versamento può essere effettuato in un'unica soluzione ovvero in un massimo di 3 rate annuali di pari importo; sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3% annuo.

Il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva o il pagamento della prima rata determinano il perfezionamento della procedura di rivalutazione.

Indicazione in dichiarazione

Le rivalutazioni devono essere indicate nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la rivalutazione è eseguita. Pertanto, le rivalutazioni eseguite entro il prossimo 15 novembre 2023, con riferimento ai beni posseduti al 1° gennaio 2023 andranno indicate nel modello Redditi riferito al periodo d'imposta 2023 che verrà presentato nel 2024. La rivalutazione del valore dei terreni va dichiarata nel quadro RM, indicando:

- il valore rivalutato risultante della perizia giurata di stima;
- l'imposta sostitutiva dovuta;
- l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni che può essere scomputata dall'imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione;
- l'eventuale scelta della rateizzazione.

Con riferimento, invece, alla rideterminazione del valore delle partecipazioni, i dati devono essere riepilogati nel quadro RT del modello di dichiarazione dei redditi. In particolare, andranno indicati:

- il valore rivalutato risultante dalla perizia giurata di stima;
- l'imposta sostitutiva dovuta;
- l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni che può essere scomputata dall'imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione;
- l'eventuale scelta della rateizzazione.

Lo studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo

Federico Bottrighi