



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI: DA REGIME TEMPORANEO A SISTEMA STRUTTURALE

Posted on 30 Ottobre 2024 by Sabatino Pizzano



Il sistema tributario italiano introduce una riforma nella disciplina delle rivalutazioni. Dal 2025, il meccanismo di rivalutazione di partecipazioni societarie e terreni diventa strutturale, superando definitivamente il sistema delle proroghe annuali che ha caratterizzato gli ultimi due decenni.

La Storia delle Proroghe

La disciplina della rivalutazione, nata con la legge 448/2001, ha vissuto una storia ventennale di continue proroghe. L'articolo 5 regolava le partecipazioni, mentre l'articolo 7 disciplinava i terreni. Ogni anno, il legislatore è intervenuto con proroghe sistematiche, generando incertezza e complessità amministrativa. L'ultima proroga, stabilita dalla legge 213/2023, ha fissato il termine al 30 giugno 2024, successivamente esteso al 30 novembre 2024.

Il Nuovo Sistema Permanente dal 2025

La legge di bilancio 2025 trasforma radicalmente questo scenario. Il nuovo regime stabilisce il 30 novembre come data fissa annuale per la rivalutazione. L'imposta sostitutiva del 16% diventa permanente, creando un quadro normativo stabile e prevedibile. Questa innovazione permette ai contribuenti di pianificare le proprie strategie fiscali con maggiore certezza.

Ambito Soggettivo e Oggettivo

Il regime si applica alle persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali. Per le partecipazioni, la norma comprende titoli azionari, quote di S.r.l., diritti di opzione, warrant e obbligazioni convertibili. Nei terreni, sono inclusi sia quelli agricoli che edificabili. La rivalutazione è possibile per i beni posseduti al 1° gennaio dell'anno di riferimento, sia quotati che non quotati nei mercati regolamentati.

Procedura di Rivalutazione

Il processo richiede una perizia giurata di stima, redatta da professionisti qualificati. Per le partecipazioni, sono competenti dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali. Per i terreni, la perizia deve essere redatta da ingegneri, architetti, geometri, agronomi, periti agrari e industriali. La perizia deve essere completata entro il 30 novembre dell'anno di riferimento.

Modalità di Versamento

L'imposta sostitutiva del 16% può essere versata in due modalità: unica soluzione entro il 30 novembre, oppure in tre rate annuali di pari importo. Le rate successive alla prima devono essere maggiorate degli interessi del 3% annuo. Questo sistema offre flessibilità finanziaria ai contribuenti.

Effetti Fiscali

La rivalutazione genera un nuovo valore fiscalmente riconosciuto, utilizzabile nelle successive cessioni. Questo permette di ridurre le plusvalenze imponibili, ottimizzando il carico fiscale delle future operazioni di cessione. Il nuovo valore rivalutato diventa la base per il calcolo delle plusvalenze ai sensi dell'articolo 67 del TUIR.

Conclusioni

La trasformazione del regime di rivalutazione da temporaneo a permanente rappresenta un'innovazione significativa nel sistema fiscale italiano. Questa riforma garantisce stabilità, prevedibilità e efficienza operativa per tutti gli attori coinvolti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA