Studio BBM Associati

RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI A REGIME DAL 2025

N. 13 | 23 Gennaio 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 13 DEL 23 GENNAIO 2025

Con l'entrata in vigore della "Legge di Bilancio" per il 2025 viene messa a regime la disciplina della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni, norma che permette un risparmio fiscale, dato dalla riduzione di quanto dovuto in sede di cessione del bene -in termini di plusvalenza – senza però che l'assunzione del valore fiscale definito post rivalutazione consenta il realizzo di minusvalenze.

Con qualche modifica rispetto alla bozza che era circolata alcuni mesi fa, la versione definitiva della "Legge di Bilancio 2025" include la messa a sistema – come accade nei fatti già da diversi anni – della norma sulla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenute dai soggetti NON imprenditori.

La novità principale rispetto al precedente testo è rappresentata dall'incremento al 18% dell'aliquota per l'imposta sostitutiva che gli interessati devono versare a tal fine in un'unica soluzione oppure, come sempre, anche a rate nell'anno di riferimento per la detenzione dei beni affrancati.

E' prevista:

- la possibilità di procedere da parte di:
  - persone fisiche c.d. "private";
  - società semplici;
  - associazioni professionali, e

    - enti non commerciali, ossia tutti coloro che non esercitano l’attività d’impresa o che, comunque, non detengono gli asset da rivalutare nell’esercizio dell’attività stessa;

- il fatto che i titoli e i terreni debbano essere detenuti al 1° gennaio di ogni annualità di riferimento;
- la necessità di redigere la perizia di stima del bene affrancato, da parte di un professionista abilitato che la deve anche asseverare, ossia:
    - per le partecipazioni, da un commercialista o revisore legale, mentre
    - con riguardo ai terreni, da un ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario, ecc.;
- per i titoli, la possibilità di procedere con la rideterminazione del costo fiscale
- la scadenza del 30 novembre di ciascun anno per versare l’imposta sostitutiva dovuta, eventualmente anche in tre rate, annualmente a partire da quest’ultima data, con interesse del 3%, da adempiere contestualmente al saldo dell’imposta.

Si può notare quella che forse rappresenta la novità più dirompente rispetto a ciò che ci si aspettava, ossia l’incremento al 18% dell’aliquota per la sostitutiva da versare (diversamente dal 16% delle ultime “edizioni” della rivalutazione dei medesimi beni, detenuti al 01/01/2024).

Cosa che porta dunque ad un diverso calcolo di convenienza economica rispetto all’opportunità di procedere con l’affrancamento, la quale dipende:

- da un lato, dall’importo potenzialmente oggetto di rivalutazione, su cui si applica il 18%;
- dall’altro, dal valore della plusvalenza, che verrebbe invece tassata al 26%

Per scaricare la piantina: https://studiodmz.it/dmzinforma/dmz-aggiorna/studio-dmz-nostra-nuova-sede

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/rivalutazione-dei-terreni-e-delle-partecipazioni-a-regime-dal-2025/