



SUASUM ADVISORY

Best Practice for Guaranteed Performance

NEWSLETTER N°2/13 – LEGGE DI STABILITA'

Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni alla luce della neo-introdotta Tobin Tax

La Legge 24 dicembre 2012 n. 228 (Legge di Stabilità 2013) pubblicata in Gazzetta Ufficiale lo scorso 29 dicembre ed entrata in vigore il 1° gennaio corrente, ha previsto con il comma 473 dell'articolo unico, la riapertura dei termini per la **rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2013.**

La norma si inserisce nella prassi che si rinnova ormai da più di dieci anni, riproponendo la possibilità prevista per la prima volta con la Legge 448 del 2001, di rideterminare i valori di acquisto di partecipazioni e di terreni sulla base di perizia giurata di stima, previo pagamento di imposta sostitutiva sul valore così determinato.

Con la rivalutazione di partecipazioni e di terreni, agli effetti della determinazione delle plusvalenze rientranti nella categoria dei redditi diversi ex. art. 67 del DPR n. 917/86 (in seguito "TUIR") può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore determinato dalla perizia di stima.

I soggetti interessati risultano, pertanto, essere:

- **le persone fisiche**, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività commerciali;
- **le società semplici ed equiparate**, ai sensi dell'art. 5 del TUIR;
- **gli enti non commerciali**, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività commerciali;
- **soggetti non residenti**, per le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni in Italia;
- **società fiduciarie**, per le partecipazioni ad esse intestate, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra elencati.

ITER OPERATIVO PER LA RIVALUTAZIONE

Per la rideterminazione del valore di titoli, quote o diritti non negoziati in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola **deve essere redatta perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013, avente come riferimento la data del 1° gennaio 2013**; su tale valore verrà applicata un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi da versarsi in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2013 o in massimo tre rate annuali (a cui andranno aggiunti interessi pari al 3% annuo), così quantificata:

- 4% per i terreni e per le partecipazioni qualificate ex art. 67 comma 1 lett. c TUIR;
- 2% per le partecipazioni non qualificate ex art. 67 comma 1 lett. c del TUIR.

LA TOBIN TAX

Nella disciplina sopramenzionata relativa alle partecipazioni si inserisce quanto previsto dal legislatore con la cosiddetta Tobin Tax.

I commi 491 e ss. dell'art. 1 della Legge di Stabilità 2013 hanno introdotto **a partire dal 1° marzo 2013** un'imposta sulle transazioni finanziarie così riassumibile:

Tipologia strumento	2013	Da 2014	Parametri	
Azioni italiane - SFP	0,12%	0,1%	Valore transazione, azioni negoziate su mercati regolamentati	Dovuta dall'Acquirente
Azioni italiane - SFP	0,22%	0,2%	Altre azioni e SFP	
Derivati	Imposta fissa in funzione del valore della transazione da min 0,1875 a 200 euro.			Dovuta da entrambe le parti

L'imposta non si applica al trasferimento di quote di Srl.

Sono previste inoltre una serie di esenzioni, così riassumibili:

- Trasferimento temporaneo di titoli con finalità di finanziamento;
- Trasferimento di proprietà a seguito di successione o donazione;
- Trasferimenti effettuati da soggetti nell'ambito della propria attività di supporto agli scambi;
- Enti di previdenza obbligatoria, fondi pensione e altre forme pensionistiche complementari;
- Operazioni tra società tra le quali sussiste il rapporto di controllo anche indiretto previsto dall'art. 2359 c.c. per cui esista una partecipazione;
- Transazioni relative ad operazioni di riorganizzazione aziendale;
- Transazioni aventi ad oggetto azioni emesse da società con capitalizzazione di Borsa fino a 500 milioni di euro.

ANALISI DI CONVENIENZA

Si premette, che in virtù dell'entrata in vigore della Tobin Tax, qualora sia già programmata una cessione di azioni, sia conveniente effettuarla prima dell'entrata in vigore della nuova normativa e quindi **entro il 28 febbraio corrente**.

Si presentano di seguito, le valutazioni di convenienza all'effettuazione della rivalutazione (senza tenere conto del costo della perizia di stima), distinte in base alle varie categorie di interesse:

A) PARTECIPAZIONI NON QUALIFICATE

Considerando che le plusvalenze derivanti da partecipazioni non qualificate sono soggette a ritenuta del 20%, possiamo concludere che se la plusvalenza è maggiore del **10% del valore di perizia** (corrispondente all'**11,11% del costo storico**) conviene rivalutare, altrimenti conviene non rivalutare.

B) PARTECIPAZIONI QUALIFICATE

Considerando che le plusvalenze derivanti da partecipazioni qualificate entrano a far parte del reddito imponibile nella misura del 49,72%, il calcolo di convenienza dipende dall'aliquota marginale IRPEF del contribuente. Si presenta di seguito un esempio numerico.

Per una persona fisica avente un reddito di 50.000 euro, aliquota marginale del 38%, il valore soglia che la plusvalenza deve assumere affinché vi sia convenienza nell'operazione è pari a circa il **21% del valore di perizia** (corrispondente a circa il **26,80% del costo storico**).

Per un'aliquota marginale del 43% (reddito ai fini IRPEF oltre i 75.000 euro) il valore soglia che la plusvalenza deve assumere affinché vi sia convenienza nell'operazione è pari al **18,70% del valore di perizia** (corrispondente al **23% del costo storico**).

C) TERRENI EDIFICABILI

La plusvalenza derivante dalla vendita di terreni edificabili è sempre tassata, anche dopo cinque anni dall'acquisto senza eccezioni in merito. La plusvalenza è soggetta a tassazione separata, che prevede l'applicazione di un'aliquota corrispondente all'aliquota media del biennio precedente l'anno di cessione, con un'aliquota minima del 23%, a meno che il contribuente richieda la tassazione ordinaria.

Considerando l'aliquota minima del 23%, il break even point oltre il quale conviene procedere alla rivalutazione è dato da circa il **17,40% del valore di perizia** (corrispondente al **21,05% del costo storico**). Nel caso in cui l'aliquota media del biennio precedente la cessione del terreno sia pari al 32,50% il valore soglia della plusvalenza è dato dal **12,31% del valore di perizia** (corrispondente al **14,04% del costo storico**).

D) TERRENI AGRICOLI

Per i terreni agricoli la plusvalenza è tassabile solo se la cessione avviene entro i cinque anni dall'acquisto, mentre non è mai tassata in caso di successione. La plusvalenza entra in dichiarazione dei redditi, ma è possibile richiedere alla stipula dell'atto di vendita l'applicazione dell'imposta sostitutiva pari al 20% (che risulta sempre conveniente in quanto l'aliquota minima IRPEF è del 23%).

In tale caso, il valore soglia che la plusvalenza deve assumere affinché vi sia convenienza nell'operazione è del **20% del valore di perizia** (corrispondente al **25% del costo storico**).

Riferimenti:

- [L. 228/2012 Legge di Stabilità 2013](#)
- [L. 448/2001 Legge Finanziaria 2002](#)

SUASUM ADVISORY
Best Practice for Guaranteed Performance