

Terreni e partecipazioni non quotate, affrancamento con sostitutiva all'11%

LEGGE DI BILANCIO/2

Riaperti i termini per il 2020 per la rideterminazione del valore fiscale

Cessioni infraquinquennali dei fabbricati: l'imposta passa dal 20 al 26%

Luca Gaiani

Rideterminazione del valore fiscale dei terreni e delle partecipazioni dei privati anche nel 2020, ma con imposta uniformata all'11%. Per le cessioni infraquinquennali dei fabbricati, l'imposta sostitutiva da pagare al notaio cresce dal 20% al 26%. Lo prevede il maxi emendamento alla legge di Bilancio 2020, approvato ieri dal Senato. Per la rivalutazione dei beni di impresa nel bilancio 2019, in arrivo aliquote ridotte: si scende dal 16% al 12% per i beni ammortizzabili e dal 12% al 10% per quelli non ammortizzabili.

Affrancamento quote all'11%

In attesa che la norma sia messa a regime, la legge di bilancio (comma 757), nel testo del maxi emendamento sui cui il Senato ha votato la fiducia, riapre i termini per avvalersi dell'affrancamento di terreni e delle partecipazioni non quotate possedute da privati non imprenditori.

Termini e modalità della rideterminazione del valore fiscale dei beni sono allineati a quelli dei precedenti provvedimenti: possesso al 1° gennaio 2020, perizia giurata e versamento dell'imposta (o della prima rata) entro il 30 giugno 2020.

La misura della sostitutiva viene invece uniformata all'11%, con un aumento di un punto percentuale per i terreni agricoli ed edificabili e per le partecipazioni non qualificate (quelle qualificate già scontavano l'11%). L'ugual misura per azioni e quote si giustifica anche per l'identica tassa-

zione (al 26%) che ora scontano i capital gain dei privati su tali attività, a prescindere dalla percentuale ceduta.

Il comma 759 della legge di bilancio incrementa inoltre dal 20 al 26% l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari che i privati che cedono immobili posseduti da meno di 5 anni (e non utilizzati per la maggior parte del periodo come abitazione principale) possono scegliere di applicare versando l'importo direttamente al notaio. L'aumento scatta dal 1° gennaio 2020 e dunque riguarderà gli atti di compravendita stipulati da tale data.

Rivalutazione a sconto

Buone notizie per le società che adottano i principi contabili nazionali ed intendono rivalutare i beni nel bilancio 2019. I commi 760 e seguenti del maxi emendamento prevedono la riapertura dei termini con una sensibile riduzione delle aliquote di imposta sostitutiva, che erano divenute anacronistiche dopo la discesa dell'Ires al 24% (dal 2017). Per i beni strumentali ammortizzabili (immobili, impianti, macchinari, beni immateriali) la rivalutazione si effettua pagando il 12% (contro il 16% della versione precedente) mentre per i beni non ammortizzabili (come i terreni e le partecipazioni) l'imposta è il 10% (contro il 12%). Rimangono fermi i termini e le condizioni della rivalutazione, come pure l'imposta del 10% richiesta per affrancare la riserva in sospensione di imposta e il differimento temporale per la deduzione di ammortamenti e calcolo delle plusvalenze.

Novità invece per il versamento. Se l'importo complessivamente dovuto non supera 3 milioni di euro, si può frazionare il pagamento fino a tre rate annuali. Se il totale supera questa soglia, invece, la dilazione è fino a 6 rate annuali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA NORMA

L'allineamento

Secondo la legge di Bilancio 2020: «Sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola rideterminati con le modalità e nei termini indicati dal comma 2 dell'articolo 2 del Dl 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, come da ultimo modificato dal comma 757, le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe all'11 per cento e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è aumentata all'11 per cento».



MANOVRA 2020

In legge di Bilancio aliquote ridotte per la rivalutazione dei beni d'impresa nei bilanci 2019

