

# **STUDIO ARIOLI S.R.L.**

**Consulenza fiscale tributaria aziendale e del lavoro**

---

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

---

## **La rivalutazione di terreni/partecipazioni all'01.01.2023**

---

L'art. 1, commi da 107 a 109, Legge n. 197/2022, Finanziaria 2023, modificando l'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002, ha riproposto la possibilità di **rideterminare il costo di acquisto di terreni edificabili e agricoli** posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi e di **partecipazioni** (anche possedute a titolo di proprietà / usufrutto) alla data dell'1.1.2023, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

Per perfezionare la rivalutazione occorre **entro il 15/11/2023**:

- **redigere e asseverare una perizia di stima**. I soggetti che possono redigere la perizia sono i dottori commercialisti/esperti contabili; revisori legale dei conti; perito iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34;
- **versare** la prima/unica rata dell'**imposta sostitutiva al 16% dell'intero valore periziato**.

In caso di versamento rateale le scadenze sono: 15/11/2023 – 15/11/2024 – 17/11/2025. Sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo.

La rivalutazione, potrebbe offrire un'importante opportunità ai soggetti che sono in procinto o abbiano in progetto di cedere le proprie partecipazioni in società. Infatti, la cessione di quote sociali operata da persone fisiche non nell'esercizio di imprese/arti o professioni, dal 2019 è soggetta a un'imposta ordinaria del 26% sulla plusvalenza (differenza tra prezzo di cessione e costo fiscale della partecipazione) realizzata. La convenienza della rivalutazione è tanto maggiore quanto più alto è il valore della plusvalenza come sopra determinata.

Per meglio comprendere la portata dell'agevolazione ci aiutiamo con un esempio:

---

*Sede legale: Strada Statale Goitese, 276 – 46044 Goito (MN) – p.iva/c.f. 02222020204*

*Capitale sociale € 10.000 i.v. – Iscritta al Reg. Imprese di Mantova n. 02222020204*

*Tel. 0376/60031 – fax. 0376/606434*

*Email: [f.bassi@studioarioli.eu](mailto:f.bassi@studioarioli.eu) – [s.marchi@studioarioli.eu](mailto:s.marchi@studioarioli.eu) – [p.mondadori@studioarioli.eu](mailto:p.mondadori@studioarioli.eu)*

# ***STUDIO ARIOLI S.R.L.***

## ***Consulenza fiscale tributaria aziendale e del lavoro***

---

- 50% quota detenuta dal socio A in una SRL con un capitale sociale di Euro 10.000,00
- Euro 5.000,00 costo fiscale della partecipazione di A (pari al 50% di 10.000,00)
- 100.000,00 prezzo di cessione della quota di A

Sulla base dei dati sopra riportati si evince che il socio A dalla cessione della propria quota di partecipazione nella SRL realizzerebbe una plusvalenza di euro 95.000,00 (100.000,00 – 5.000,00) sulla quale dovrebbe pagare imposte per euro 24.700,00 (95.000,00 \* 26%).

Se prima della cessione della propria partecipazione il socio A procedesse con la rivalutazione della sua quota il costo dell'operazione sarebbe 16.000,00 (100.000,00 \* 16%).

Da questo semplificato esempio è possibile dedurre quanto, a determinate condizioni, sia vantaggioso procedere con l'opportunità offerta di rivalutare le partecipazioni.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

---

*Sede legale: Strada Statale Goitese, 276 – 46044 Goito (MN) – p.iva/c.f. 02222020204*

*Capitale sociale € 10.000 i.v. – Iscritta al Reg. Imprese di Mantova n. 02222020204*

*Tel. 0376/60031 – fax. 0376/606434*

*Email: [f.bassi@studioarioli.eu](mailto:f.bassi@studioarioli.eu) – [s.marchi@studioarioli.eu](mailto:s.marchi@studioarioli.eu) – [p.mondadori@studioarioli.eu](mailto:p.mondadori@studioarioli.eu)*