

Modena, 3 marzo 2022

Circolare n. 5F/2022

A tutte le farmacie clienti

Oggetto: Riapertura termini per rivalutazione quote e terreni.

L'art. 29 del DL 17/2022 (c.d. DL "Energia"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 1° marzo scorso, **proroga anche per il 2022** le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. 448/2001, per i **terreni e le partecipazioni non quotate posseduti al 1° gennaio 2022**. Il testo conferma quanto già emerso nella bozza diffusa dopo il Consiglio dei Ministri del 18 febbraio scorso e colma una carenza della legge di bilancio che tutti gli operatori del settore avevano riscontrato con stupore dal momento che erano ormai innumerevoli anni che venivano riproposte in tale sede.

Sarà quindi possibile rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze che rientrano tra i redditi diversi ex art. 67 comma 1 lett. a) - c-bis) del TUIR.

A differenza delle ultime proroghe, la norma attuale prevede che entro il **15 giugno 2022** (in precedenza il riferimento consolidato era al 30 giugno dell'anno di riferimento):

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

La proroga in argomento prevede poi l'incremento dell'imposta sostitutiva che è prevista ora con **un'aliquota del 14% rispetto a quella dell'11%**,

precedentemente in vigore.

Sarà comunque possibile eseguire il versamento dell'imposta in **tre rate annuali** di pari importo. In questo caso, entro il 15 giugno 2022 deve essere versata solo la prima rata per perfezionare l'opzione.

Le rate devono essere di pari importo e quelle successive alla prima scadranno, rispettivamente, il 15 giugno 2023 e il 15 giugno 2024; dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, dal 15 giugno 2022.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle **partecipazioni non quotate** e dei terreni deve essere valutata nella prospettiva di un possibile risparmio d'imposta all'atto di una successiva cessione degli stessi. In merito alle partecipazioni non quotate, occorre evidenziare che:

- l'imposta sostitutiva del 14% dovuta per l'affrancamento si calcola sul valore di perizia;
- mentre l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza di natura finanziaria prevede un'aliquota del 26%.

Pertanto, affinché il regime agevolato risulti conveniente è necessario che l'imposta sostitutiva del 14% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento. Questa verifica si può riassumere nella seguente **formula**: "14% x valore della quota da perizia < 26% x plusvalenza da cessione".

Considerato che il rapporto tra le due imposte è di **0,5384615** (14% / 26%), il regime agevolato risulta conveniente per il contribuente quando la plusvalenza realizzata risulta superiore al 53,84615% del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia.

A titolo esemplificativo, si ipotizza una **persona fisica** che possiede una partecipazione in una società in nome collettivo in merito alla quale:

- il costo di acquisto, oppure i conferimenti effettuati sono stati pari a 30.000 euro e gli utili sono stati interamente prelevati;
- il valore di perizia al 1° gennaio 2022 risulta pari a 100.000 euro e tale ammontare coincide con il **prezzo di vendita**.

L'affrancamento della partecipazione sarebbe conveniente, in quanto costerebbe al contribuente $100.000 \times 14\% = 14.000$, mentre la plusvalenza sulla

partecipazione non affrancata scontrerebbe un'imposta sostitutiva da capital gain pari a 18.200 euro (70.000x26%).

Se invece la plusvalenza realizzata fosse pari a 53.846,15 euro, l'imposta sostitutiva da capital gain sarebbe pari a 14.000 euro (53.846,15 x 26%), esattamente quanto il contribuente pagherebbe per affrancare una partecipazione non quotata periziata per un valore di **100.000 euro**.

Con la "vecchia" aliquota dell'11%, invece, perché fosse conveniente la rivalutazione era sufficiente che la plusvalenza realizzata risultasse superiore al 42,30769% (11% / 26%) del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia.

È da tenere presente che il calcolo della plusvalenza varia a seconda della tipologia della società per cui è necessario l'intervento del commercialista per una corretta valutazione.

Per lo specifico settore della farmacia si può comunque tranquillamente affermare che, in via generale, la via più conveniente rimane quella della rivalutazione, anche considerando il costo della perizia, tranne i rari casi in cui i soci hanno acquistato a valori elevati o apportato ingenti patrimoni personali nella società o hanno accumulato molti utili pregressi senza prelevarli.

Si ricorda, infine, che qualora il contribuente abbia già beneficiato dell'agevolazione e intenda avvalersi di un'**ulteriore rivalutazione** delle partecipazioni o dei terreni posseduti (circ. Agenzia delle Entrate n. 47/2011, § 2):

- non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione.

Qualora vi fosse stato un **versamento rateale** della precedente imposta sostitutiva, devono essere sterilizzati gli interessi dovuti sulle rate successive alla prima.

Cordialità

