



CIRCOLARE N.9/2023

Reggio nell'Emilia, li 22 febbraio 2023

Ai Signori ed alle Società in indirizzo

**OGGETTO: Altre Novità Della Finanziaria 2023****➤ IN SINTESI**

La presente Circolare illustra brevemente alcune agevolazioni riproposte dalla Legge n. 197/2022 per l'anno d'imposta 2023, quali:

- La rideterminazione del costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni (art.1 co. 107 - 109);
- L'assegnazione e cessione dei beni ai soci, oltre alla possibilità di trasformazioni in società semplice.

**RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI**

È stata prorogata la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni non quotate di cui all'art. 5 della L. 448/2001, estendendo il suo ambito di applicazione anche alle partecipazioni negoziate in mercati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione nonché alle quote dei fondi comuni di investimento. Inoltre, è stata prorogata anche la rivalutazione dei terreni (agricoli e edificabili) di cui all'art. 7 della L. 448/2001.

Per il 2023, quindi, sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2023, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

**MODALITA' DI RIVALUTAZIONE**

Per la rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni, occorrerà che:

**Presidente Onorario**  
Carlo Baldi**Avvocati e  
Dottori Commercialisti  
Associati**Francesca Baldi \*\*  
Bruno Bartoli  
Matteo Bedogna  
Simone Caprari  
Luca Carra  
Claudia Catellani  
Saimon Conconi  
Guido Garettini \*\*  
Andrea Magnanini  
Sara Mandelli \*  
Nadia Pinelli \*  
Guido Prati  
Niccolò Reggi  
Luca Rinaldi  
Luigi Spadaccini  
Sabrina Tamburini \*\*  
Elena Viappiani**Collaboratori**Ilaria Ballabeni \*  
Federico Bonomo  
Gabriele Borghi \*  
Davide Canonico  
Laura Ceci  
Cristina Corradini  
Francesco Ferrari  
Anna Freschi \*\*  
Licia Grammatico  
Paolo Messarra \*  
Simone Messori  
Angelo Nastasia  
Francesco Patteri  
Davide Prandi  
Chiara Roncasaglia  
Valentina Spreafichi  
Manuela Tirelli

\* Avvocati

\*\*Avvocati patrocinanti  
in Cassazione**REGGIO EMILIA**Via G. Gutenberg, 3  
42124 - Reggio Emilia, Italy  
P.IVA - C.F. 00734370356  
baldiandpartners.it**LEGAL**legal@baldiandpartners.it  
PEC legalebaldi@registerpec.it  
Tel +39.0522.232322  
Fax +39.0522.922837**TAX**tax@baldiandpartners.it  
PEC baldipartnerspec@legalmail.it  
Tel +39.0522.271220  
Fax +39.0522.271432**MILANO**Corso Europa, 13  
20122 - Milano, Italy  
Tel +39.02.58318214  
Fax +39.02.58310893**SASSUOLO**Viale XX Settembre, 34  
41049 - Sassuolo, Italy  
Tel +39.0522.271220  
Fax +39.0522.271432



- entro il 15.11.2023, 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 ammontare oppure versando la prima di tre rate annuali di pari importo.

Invece, per la rideterminazione del costo dei titoli, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione posseduti all'1.1.2023, il nuovo co. 1-bis dell'art. 5 della L. 448/2001 prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2022 ai sensi dell'art. 9 co. 4 lett. a) del TUIR.

### ALIQUOTA E VERSAMENTO

La rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni (quotate e non quotate) e dei terreni per l'anno 2023 prevede l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica del 16%.

L'imposta sostitutiva deve essere versata:

- per l'intero ammontare, entro il 15.11.2023;

oppure

- in tre rate annuali di pari importo scadenti, rispettivamente, il 15.11.2023, il 15.11.2024 e il 15.11.2025.

Le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 15.11.2023.

La rideterminazione si perfeziona con il versamento, entro il 15.11.2023, del totale dell'imposta sostitutiva dovuta o della prima rata.

### ASSEGNAZIONE E CESSIONE AGEVOLATA DEI BENI D'IMPRESA

Sono stati riaperti i termini per l'effettuazione delle seguenti operazioni:

- assegnazione e cessione agevolata ai soci di beni immobili (con l'eccezione di quelli strumentali per destinazione) e di beni mobili registrati (es. autovetture) non strumentali;
- trasformazione in società semplice di società, di persone o di capitali, che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni.

I benefici fiscali competono per le operazioni realizzate entro il 30.9.2023 e possono essere fruiti solo se i soci esistenti al momento dell'assegnazione sono i medesimi di quelli presenti al 30.09.2022, salve le eccezioni relative al decesso e cessione quote nei confronti di soci già presenti al 30.09.2022.



## IMPOSTE SOSTITUTIVE

I benefici fiscali si sostanziano:

- nell'imposizione sostitutiva dell'8% (10,5% per le società che risultano di comodo per almeno due anni nel triennio 2020-2022) sulle plusvalenze realizzate sui beni assegnati ai soci, o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa a seguito della trasformazione;
- nell'imposizione sostitutiva del 13% sulle riserve in sospensione d'imposta annullate a seguito delle operazioni agevolate.

Per la determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dell'8% è possibile assumere, in luogo del valore normale degli immobili, il loro valore catastale.

Le società interessate sono tenute a versare le imposte sostitutive dovute:

- per il 60% entro il 30.9.2023;
- per il rimanente 40% entro il 30.11.2023.

## IMPOSTE INDIRECTE

In tema di imposte indirette, sono previste la riduzione alla metà delle aliquote dell'imposta di registro proporzionale e le imposte ipotecaria e catastale fisse.

Sotto il profilo Iva, non potendo derogare ai vincoli comunitari, le predette operazioni non possono fruire di alcun beneficio e la base imponibile è determinata in base ai criteri generali, ossia il «valore di costo» di cui all'articolo 13, comma 2, lett. c) del DPR n. 633/1972.

\* \* \*

Lo Studio Baldi & Partners è a disposizione della propria clientela per ogni chiarimento o necessità del caso.

**BALDI&PARTNERS**  
AVVOCATI E COMMERCIALISTI

