

Informativa per la clientela di studio

N. 119 del 26.10.2011

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Rivalutazione terreni e partecipazioni: le novità

*Il D.L. 70/2011 ha riaperto il termine per la rivalutazione delle quote (di società non quotate in mercati regolamentati) e dei terreni (agricoli ed edificabili) di persone fisiche e società semplici relativamente ai beni posseduti alla data del **1° luglio 2011**. Il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato entro il **30 giugno 2012**. Si informa inoltre che sullo argomento è intervenuta l'Agenzia delle Entrate, che con la circolare n. 47 del 24.10.2011, **ha fornito dei chiarimenti al riguardo, e in particolare sulla possibilità di compensare l'imposta sostitutiva versata con la precedente rivalutazione.***

Premessa

Il D.L. 70/2011 conv. con modif. L. 106/2011 ("Decreto Sviluppo") all'art. 7 ha riproposto le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. n. 448/2001 riguardanti la **rideterminazione**:

- del valore di acquisto delle **partecipazioni**, detenute da persone fisiche non esercenti attività di impresa, non negoziate in mercati regolamentati;
- dei **terreni edificabili** e con destinazione agricola detenuti dalle persone fisiche.

I nuovi termini riguardano:

- i beni che devono essere **posseduti alla data del 1° luglio 2011**;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva che deve essere **effettuato entro il 30 giugno 2012**;
- le **perizie**, che dovranno essere giurate entro il **30 giugno 2012**;
- la **data di riferimento dei valori** che è quella del **1° luglio 2011**.

Si ricorda che la perizia di stima deve essere redatta ed asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001).

La novità

Il decreto ha ampliato la categoria dei soggetti che possono usufruire di tale agevolazione consentendo la rideterminazione del valore dei suddetti beni posseduti alle **società di capitali** che, a seguito di procedimento giudiziario, hanno riacquisito la piena titolarità di quei beni dopo che gli stessi erano stati sottoposti a misure cautelari.

Cosa si può rivalutare

Possono essere rivalutati:

- i **terreni edificabili** ed i **terreni con destinazione agricola** posseduti all'**1.7.2011**, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- le **partecipazioni non quotate in mercati regolamentati**, possedute all'**1.7.2011**, a titolo di proprietà e usufrutto.

Chi può rivalutare

La rivalutazione può essere effettuata da:

- **persone fisiche**, società semplici e associazioni professionali, nonché enti non commerciali, non in regime d'impresa.

Non sono invece, interessate, le imprese e le società commerciali di ogni tipo.

Come si effettua la rivalutazione

Per effettuare la rivalutazione è richiesto:

- il **versamento di un'imposta sostitutiva**;
- la redazione di una **perizia giurata di stima** che individua il valore del terreno/partecipazione **alla data dell' 1.7.2011.**

Chi può redigere la perizia di stima

La **perizia di stima** deve essere effettuata da professionisti abilitati in particolare da:

- commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti, **in caso di titoli**, quote e diritti non negoziati nei mercati regolamentati;

- ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili, **per le perizie di terreni edificabili e con destinazione agricola**;
- periti regolarmente iscritti alle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (regio decreto 2011/1934), **per entrambe le ipotesi**.

Ammontare dell'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva è determinata applicando al valore del terreno/partecipazione, risultante dalla perizia di stima, le seguenti aliquote:

- PARTECIPAZIONI NON QUALIFICATE → **2%**
- PARTECIPAZIONI QUALIFICATE → **4%**
- **TERRENI** → **4%**

Come versare l'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata alternativamente:

- in un'**unica soluzione** entro il **30.06.2012**;

oppure può essere versata in **tre rate annuali** di uguale importo alle seguenti scadenze:

- 1° rata entro il 30.06.2012;
- 2° rata entro il 30.06.2013 + interessi 3% annuo;
- 3° rata entro il 30.06.2014 + interessi 3% annuo.

In caso di precedenti rideterminazioni

Con la nuova disposizione è possibile detrarre dall'imposta sostitutiva determinata in sede di nuova rivalutazione **quella già versata nelle precedenti rideterminazioni**.

Quindi, il contribuente non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente procedura di rideterminazione (**31 ottobre 2011** e **31 ottobre 2012**), e detrae l'imposta già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rideterminazione. L'imposta in tal modo calcolata può essere ripartita in tre rate di pari importo.

Esempio

Supponendo che a seguito della precedente rivalutazione, l'imposta sostitutiva dovuta per i beni posseduti al **1° gennaio 2010** era pari a **60**.

Il contribuente ha versato la prima rata entro il **31 ottobre 2010**, effettuando un versamento pari a **20**.

Supponiamo ora, che il contribuente abbia effettuato la nuova rivalutazione, e l'imposta dovuta per i beni posseduti al **1° luglio 2011**, sia pari a **110**.

L'importo da versare sarà dato da **110 – 20 (rata già versata) = 90**

L'importo della nuova rata sarà uguale a **30**.

Il contribuente può in ogni caso detrarre l'imposta versata

Se il contribuente non intende avvalersi dell'ultima procedura di rideterminazione, può in ogni caso detrarre dall'imposta ancora dovuta, con riferimento alla procedura effettuata relativa ai beni posseduti alla data del 1° gennaio 2010, l'imposta versata in occasione di precedenti rideterminazioni, semprech  per tale importo non sia stata gi  presentata l'istanza di rimborso e, conseguentemente, **ricalcolare le rate pendenti (31 ottobre 2011 e 31 ottobre 2012)**.

Il rimborso dell'imposta sostitutiva

Se non viene recuperata l'imposta pagata in una precedente rideterminazione attraverso lo scomputo delle somme, si pu  comunque chiedere il rimborso secondo i **canali ordinari**, cio  come previsto dall'articolo 38 del Dpr 602/1973.

La richiesta va dunque presentata entro 48 mesi dal pagamento dell'imposta (o della prima rata) relativa all'ultima stima effettuata.

La possibilit  di **richiedere il rimborso**,   **estesa anche per i versamenti effettuati fino al 14 maggio 2011** (giorno dell'entrata in vigore del decreto).

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facolt  di tenervi costantemente aggiornati sulle novit  e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 