

Informativa per la clientela di studio

N. 108 del 27.06.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Rivalutazione di terreni e partecipazioni

Il c.d. "Decreto Sviluppo" ha riproposto la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di:

- terreni edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- delle partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà e usufrutto;

alla **data dell'1.7.2011**, non in regime di impresa, da parte di persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

Il prossimo 2 luglio 2012 scadono i termini per poter effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni.

Al fine di poter usufruire di tale facoltà, i contribuenti sono tenuti a rispettare un'apposita procedura consistente nella redazione di una perizia giurata di stima dei beni che si intendono rivalutare e al versamento di un'imposta sostitutiva, nonché a darne adeguata evidenziazione in dichiarazione dei redditi, quadri RT e RM del modello UNICO 2012/PF.

Premessa

Il "Decreto Sviluppo" ha riproposto la possibilità della **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.

L'adempimento riguarda :

- i beni **posseduti alla data del 1° luglio 2011**;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva che deve essere **effettuato entro il 2 luglio 2012**;
- la redazione e asseverazione da parte di un professionista abilitato di una perizia di stima che deve individuare il valore del terreno e della partecipazione all'01.07.2011.

Oggetto della rivalutazione

Oggetto della rivalutazione sono:

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

Chi è interessato alla rivalutazione

La rivalutazione può essere effettuata da parte di:

- persone fisiche;
- società semplici;
- associazioni professionali;
- enti non commerciali;
- società di capitali i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni ex artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001, sono stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne hanno riacquisito la piena titolarità.

In merito a tali ultimi soggetti nella Circolare n. 47/E l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la rivalutazione:

- ↘ interessa le società di capitali residenti, ovvero non residenti che esercitano l'attività in Italia tramite stabili organizzazioni;
- ↘ riguarda i beni posseduti all'1.7.2011 e risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso a tale data.

Il versamento dell'imposta

L'imposta sostitutiva dovuta ai fini della rivalutazione:

- va **calcolata** applicando al valore del terreno/partecipazione risultante dalla perizia di stima, le seguenti aliquote:
 - **2%** per le **partecipazioni non qualificate**;
 - **4%** per le **partecipazioni qualificate** e per i **terreni**.

Il versamento va effettuato entro il 2 luglio 2012

Il versamento può essere effettuato:

- in **unica soluzione**;

oppure

- in **3 rate annuali** di pari importo.

Le scadenze delle rate sono:

- **1° rata** - entro il 02.7.2012;
- **2° rata** - entro il 1.7.2013 (il 30.6 cade di domenica) + interessi del 3%;
- **3° rata** - entro il 30.6.2014 + interessi del 3%.

Per effetto del **versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata** la **rivalutazione** è considerata **perfezionata**, pertanto *"il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del TUIR"*.

Se il versamento viene **effettuato oltre il predetto termine**, il valore rideterminato **non può essere utilizzato** ai fini della determinazione della plusvalenza e il contribuente può chiedere a rimborso l'imposta versata.

Mancato versamento delle rate successive

In caso di **versamento della prima rata** e di **omesso versamento delle rate successive**, **l'Ufficio provvede all'iscrizione a ruolo delle stesse**. Al contribuente è concesso di regolarizzare la situazione tramite il ravvedimento operoso.

Come effettuare il versamento

Il versamento deve essere effettuato con il Modello F24 utilizzando, i seguenti codici tributo:

- **8055** – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
- **8056** – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la determinazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

I suddetti codici tributo devono essere riportati nella sezione Erario del Modello F24, indicando quale anno di riferimento l'anno di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione.

La perizia di stima

La rivalutazione richiede la redazione di una **perizia giurata di stima** che può essere predisposta dai seguenti soggetti, differenziati a seconda del bene da rivalutare.

Possono redigere la perizia di stima per quanto riguarda le partecipazioni:

- i Dottori Commercialisti ed esperti contabili;
- il revisore legale dei conti;
- il perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34.

Per quanto riguarda i **terreni** possono redigere la perizia:

- gli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili;
- i periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34.

La perizia può essere asseverata (giurata) presso:

- la Cancelleria del Tribunale;
- un ufficio del Giudice di pace;
- un notaio.

La perizia e i dati dell'estensore della stessa devono essere conservati dal contribuente ed esibiti o trasmessi all'Amministrazione Finanziaria in caso di richiesta.

Perizia per la rivalutazione delle partecipazioni

In caso di rivalutazione di una partecipazione la perizia:

- deve essere riferita all'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione all'1.7.2011 va individuato avendo riguardo alla frazione di patrimonio netto della società;
- può essere redatta anche successivamente alla cessione della partecipazione, ma prima della data del versamento. La stessa deve essere predisposta antecedentemente alla cessione se il contribuente applica l'imposta sostitutiva tramite un intermediario abilitato.

Il costo della perizia:

- è deducibile dal reddito d'impresa della società in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi, qualora la stessa sia stata predisposta per conto della società;
- incrementa il costo rivalutato se la perizia è stata predisposta per conto dei soci.

Perizia per la rivalutazione dei terreni

In caso di rivalutazione di un terreno:

- la perizia va redatta **anteriamente alla cessione del terreno**, considerato che ai fini della determinazione della plusvalenza il valore risultante dalla stessa va indicato nell'atto di cessione;
- il costo della perizia incrementa il costo rivalutato, qualora effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente.

Distinti saluti

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