

CIRCOLARE N. 19
11 MAGGIO 2012

Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni: il termine scade il 30 giugno 2012

© Copyright 2012 Acerbi & Associati®

Con l'art. 7 comma 2, lett. da dd) a gg), del D.L. n. 70/2011, convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1 comma 1 L. n. 106/2011, meglio noto come "decreto sviluppo", il Legislatore ha riproposto la possibilità di **rideterminare il valore delle partecipazioni sociali e dei terreni detenuti non in regime di impresa.**

Tali maggiori valori possono essere utilizzati dal contribuente in sede di determinazione dell'eventuale plusvalenza da assoggettare a tassazione ai sensi dell'art. 67 del Tuir.

In altri termini, il valore "rideterminato" può essere contrapposto al corrispettivo della cessione a titolo oneroso di terreni e partecipazioni in luogo dell'originario costo o valore di acquisto.

Nel reintrodurre questa agevolazione il Legislatore ha previsto una importante novità: la possibilità, fino ad ora negata, di poter utilizzare l'imposta sostitutiva versata in una precedente rivalutazione in compensazione di quanto nuovamente dovuto.

1. I requisiti soggettivi ed oggetti

I soggetti che possono originare un reddito diverso e che quindi possono procedere alla rivalutazione sono:

- ➔ le persone fisiche limitatamente alle operazioni non rientranti nell'esercizio d'impresa;
- ➔ le società semplici;
- ➔ le società di fatto che non hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali in quanto equiparate alle società semplici ex art. 5 comma 2, lett. b), del Tuir;
- ➔ gli enti non commerciali;
- ➔ i soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

Da un punto di vista oggettivo per partecipazioni si intendono:

- ▶ azioni;
- ▶ quote di partecipazione al capitale sociale;
- ▶ diritti e titoli che danno diritto all'acquisto delle partecipazioni,

mentre relativamente ai terreni si fa riferimento a terreni edificabili e con destinazione agricola.

Sia i terreni che le partecipazioni devono essere **posseduti al 1 luglio 2011** e, alla stessa data, le partecipazioni non devono essere negoziate in mercati regolamentati.

2. I termini per la rivalutazione

La rivalutazione prevede l'obbligo di predisposizione e di giuramento di una perizia di stima da parte di soggetti autorizzati, quali dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti e periti iscritti alle Cciaa con riferimento alle partecipazioni, e ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili con riferimento ai terreni.

Il termine per la predisposizione ed il giuramento della perizia è fissato al 30 giugno 2012.

Si ricorda che se il costo della perizia è a carico del contribuente che rivaluta la partecipazione e/o del terreno, questi potrà portare tale spesa in aumento del costo o valore de bene rivalutato.

Se invece, nel caso di partecipazioni, il costo viene sostenuto dalla società valutata questa potrà dedurlo dal reddito in 5 quote di pari importo a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

L'efficacia della procedura di rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni è condizionato al versamento di un'imposta sostitutiva nella misura del:

- **2 per cento** del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni non qualificate;
- **4 per cento** del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni qualificate e per i terreni.

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato entro il 30 giugno 2012 in un'unica soluzione oppure può essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla medesima data. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo da versare contestualmente a ciascuna rata (30 giugno 2013 - ovvero 1 luglio 2013 atteso che il 30 giugno cade di domenica - e 30 giugno 2014).

Si ritiene opportuno ricordare che il versamento dell'intera imposta sostitutiva (ovvero della prima rata) oltre il termine previsto dalla norma non consente l'utilizzo del valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata. In tale ipotesi, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva del 2 o del 4 per cento versata.

Si precisa, inoltre, che l'opzione per la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata.

Pertanto, coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi.