

Informativa per la clientela di studio

N. 81 del 06.07.2011

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Riaperta la rivalutazione di terreni e partecipazioni

*Il c.d. "Decreto Sviluppo" ha riproposto la **rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni** posseduti da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali, fissando la data di riferimento all'**1.7.2011** ed introducendo alcuni aspetti innovativi per quanto riguarda il versamento e il "recupero" dell'imposta sostitutiva nei casi in cui il contribuente abbia precedentemente effettuato la rivalutazione dei medesimi beni.*

La rivalutazione rappresenta un'interessante opportunità in quanto consente la rideterminazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni e quindi l'emersione di una minore plusvalenza al momento della successiva cessione.

Premessa

Il "Decreto Sviluppo" ripropone 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 perizia di stima deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001);
- la **data di riferimento dei valori** che è quella del **1° luglio 2011**.

La novità più importante consiste nel fatto che viene introdotta la possibilità di **compensare l'imposta sostitutiva versata con la precedente rivalutazione**.

Oggetto della rivalutazione

Oggetto di rivalutazione possono essere:

- 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.

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

Modalità per la rivalutazione

Ai fini della rivalutazione è richiesto il **versamento di un'imposta sostitutiva** e la redazione di una **perizia giurata di stima** che individua il valore del terreno/partecipazione alla data del 1.7.2011.

L'imposta sostitutiva dovuta è determinata applicando al valore del terreno/partecipazione, risultante dalla perizia di stima redatta da un professionista abilitato, le seguenti aliquote:

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

Effetti della rivalutazione

La rivalutazione consente di aumentare il valore fiscalmente riconosciuto e conseguente di ridurre la plusvalenza imponibile che può derivare da un'eventuale cessione del terreno o della partecipazione.

Infatti quando un contribuente rivende a terzi un terreno di sua proprietà oppure partecipazioni azionarie, la differenza fra il corrispettivo incassato e il costo sostenuto a suo tempo (aumentato delle spese intervenute nel frattempo che ne avessero incrementato il valore) costituisce una plusvalenza, o una minusvalenza, se il valore è negativo.

Si ricorda che:

- ✓ per i **terreni agricoli**, la plusvalenza è tassabile se il proprietario lo rivende entro cinque anni, e purché il bene non sia giunto per donazione o successione; nei **terreni edificabili**, invece, la plusvalenza è sempre tassabile, senza condizioni. Si può scegliere se sommare la plusvalenza con gli altri redditi del periodo d'imposta in cui essa è conseguita, o sottoporla ad imposta sostitutiva del 20%;
- ✓ le **plusvalenze sulle azioni non quotate**,
 - non qualificate sono sottoposte a tassazione sostitutiva del 12,5%;
 - qualificate concorrono alla formazione del reddito complessivo per il 49,72% del loro ammontare.

Ora, è evidente che quanto più è ridotta la plusvalenza, tanto minore sarà la tassazione subita. Rivalutare terreni e partecipazioni significa aggiornare il loro valore, rispetto al costo d'origine, e in questo modo porre le condizioni per conseguire a suo tempo una plusvalenza tassabile più modesta. In cambio, però, occorrerà versare un'imposta sostitutiva.

Versamento imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata alternativamente:

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

ovvero

- 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.

Entro il 30.06.2012, deve essere redatta e asseverata, da parte di un professionista abilitato, la perizia giurata di stima.

Rivalutazione di terreni/partecipazioni già rivalutati

Come previsto in passato, è possibile eseguire una nuova rivalutazione per i terreni e le partecipazioni già oggetto di una precedente rivalutazione. In tal caso è necessario:

- ✓ disporre di una nuova perizia di stima asseverata entro il 30.6.2012;
- ✓ calcolare l'imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore alla data di riferimento (1.7.2011).

Coloro che:

- hanno effettuato la rivalutazione all'1.1.2010 e scelto il pagamento rateale dell'imposta sostitutiva in base al quale la 2° e la 3° rata (maggiorate degli interessi del 3%) scadono, rispettivamente, il 31.10.2011 e il 31.10.2012;
- procedono ora alla rivalutazione del medesimo bene all'1.7.2011;

possono non versare la seconda e terza rata relative alla rivalutazione all'1.1.2010.

Diversamente da quanto previsto per le precedenti rivalutazioni è ora consentito:

1. utilizzare in "compensazione" l'imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni. Il contribuente quindi è tenuto a versare soltanto la differenza tra l'imposta sostitutiva dovuta in base al nuovo valore rivalutato e l'imposta sostitutiva già versata per la precedente rivalutazione dello stesso bene;

ovvero

2. richiedere il rimborso, entro 48 mesi dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rivalutazione effettuata, dell'imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni qualora il contribuente non si avvalga della "compensazione" di cui al punto 1 e quindi provveda al versamento integrale dell'imposta sostitutiva dovuta sulla nuova rivalutazione.