logo FiscoOggi
Image not found or type unknown

Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Analisi e commenti

Maquillage al valore di terreni e partecipazioni

10 Aprile 2008

Rivalutazione estesa ai beni posseduti al 1° gennaio 2008 L'imposta sostitutiva va versata entro il mese di giugno

Thumbnail
Image not found or type unknown

La legge 244/2007, articolo 1, comma 91, ha modificato l'articolo 2, comma 2, del Dl 282/2002, riproponendo le previsioni normative disciplinate dalla legge 448/2001, relative alla possibilità di rideterminare il costo di: partecipazioni, terreni agricoli,terreni edificabili. I soggetti che al 1° gennaio 2008 possiedono terreni a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi o partecipazioni a titolo di proprietà e usufrutto, possono, infatti, fruire di una rivalutazione di tali beni, facendo redigere e asseverare il valore degli stessi mediante apposita perizia di stima e versando la prima rata dell'imposta sostitutiva dovuta entro il 30 giugno 2008.
In particolare, sono interessati alla rivalutazione in esame i contribuenti potenzialmente realizzativi di redditi diversi di cui all'articolo 67 del Tuir, quindi, al di fuori del regime di impresa e cioè:

- le persone fisiche residenti, per le cessioni di partecipazioni o di terreni che non generano reddito di impresa
- le società semplici ed equiparate residenti, quali associazioni professionali
- gli enti non commerciali residenti, per attività non in regime di impresa
- i soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni.

La riapertura dei termini prosegue e coordina le previgenti disposizioni, tenuto conto che le partecipazioni e i terreni già oggetto di rivalutazione, possono essere nuovamente rivalutati considerando il nuovo valore di riferimento dato dalla perizia al 1° gennaio 2008.
I soggetti che hanno effettuato una prima rivalutazione all'1 gennaio 2005 e devono ancora versare

la terza rata dell'imposta sostitutiva entro giugno 2008, possono non versare l'ultima rata e versare la nuova imposta sostitutiva corrispondente al valore asseverato dal perito senza possibilità di scomputare l'imposta sostitutiva versata in precedenza.

Partecipazioni

I valori di partecipazione devono riguardare quote, diritti o titoli non quotati in borsa posseduti al 1° gennaio 2008 e rivalutati a quella data, sulla base di una perizia giurata di stima redatta da professionisti abilitati iscritti in albi, quali dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali o revisori dei conti.

Il beneficio fiscale attribuito ha un costo sotto forma di imposta sostitutiva che varia tra il 2 e il 4% del valore, a seconda della tipologia di partecipazione posseduta, qualificata o meno. Si definiscono, a tal fine, partecipazioni qualificate quelle che rappresentano più del 20% dei diritti di voto in assemblea ordinaria e più del 25% del capitale sociale o del patrimonio.

E' possibile valorizzare integralmente o parzialmente le partecipazioni, anche se cedute prima della perizia di stima (a differenza dei terreni), almeno nei casi in cui il regime fiscale adottato sia il "regime della dichiarazione". In tal caso, per determinare l'imposta da applicare, si deve fare riferimento al valore totale della partecipazione anche se la rideterminazione è parziale.

La partecipazione rideterminata, laddove si posseggano più partecipazioni, si considera ceduta per prima (salvo che vi siano successive acquisizioni) e le minusvalenze relative, derivanti da eventuali cessioni delle stesse non si considerano, comunque, rilevanti fiscalmente al fine di evitare elusioni di imposta.

Terreni

La rivalutazione interessa terreni agricoli ed edificabili non posseduti da imprese commerciali, la cui perizia deve essere redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

Il vantaggio fiscale determinato dal pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% è dato dalla possibilità di potere calcolare, in caso di cessione, la plusvalenza sulla differenza tra il valore della cessione e quello rivalutato anziché su quello di acquisto. Il nuovo valore di carico è subordinato al pagamento dell'imposta sostitutiva e, in caso di pagamento rateale, al versamento della prima rata, che rende irrevocabile l'opzione per il regime.

Il valore di acquisto ricalcolato stabilisce il valore normale minimo di riferimento nella valutazione economica del bene ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale.

I terreni agricoli o edificabili già ceduti prima della perizia di stima redatta dal professionista

abilitato, non possono essere rivalutati, a differenza di quanto visto per le partecipazioni, perchè nell'atto di cessione del terreno successivo alla rivalutazione deve essere indicato il valore risultante dalla perizia.

Adempimenti

La disciplina prevede:

- asseverazione della perizia, entro il termine previsto
- versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata in caso di rateazione.

L'imposta è determinata applicando al valore del terreno o della partecipazione, così come risulta dalla perizia di stima redatta dai professionisti abilitati, le aliquote del:

- 2% per le partecipazioni non qualificate
- 4% per le partecipazioni qualificate e per i terreni.

Il versamento dovrà essere effettuato alternativamente in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2008 oppure in tre rate annuali di uguale importo maggiorate degli interessi legali alle seguenti scadenze:

- 1^ rata entro il 30 giugno 2008
- 2^ rata entro il 30 giugno 2009
- 3^ rata entro il 30 giugno 2010.

Laddove i contribuenti abbiano scelto di rateizzare il pagamento dell'imposta sostitutiva effettuando il versamento della prima rata nei termini di legge, i successivi versamenti sono, in caso di omissione, iscritti a ruolo ai sensi del Dpr 602/1973. In tale ipotesi, il contribuente può avvalersi delle disposizioni contenute nell'articolo 13 del Dlgs 472/1997 (ravvedimento operoso).

di
Cosimo Turrisi

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/maquillage-al-valore-terreni-e-partecipazioni