

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

Attualità

## Terreni e partecipazioni: è tempo di occuparsi della rivalutazione

23 Giugno 2015

L'imposta sostitutiva già versata per precedenti rideterminazioni può essere scomputata dalla somma calcolata in base all'ultima procedura; in alternativa, istanza di rimborso



La legge di stabilità per il 2015 (articolo 1, commi 626 e 627, legge 190/2014) ha aperto una nuova finestra, in riferimento ai beni posseduti alla data del 1° gennaio 2015, per usufruire del regime che consente di pagare un'imposta sostitutiva sulle rivalutazioni delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati o dei terreni, edificabili o con destinazione agricola, così da ridurre (se non addirittura azzerare) la plusvalenza tassabile in caso di cessione (la norma originaria risale alla

Finanziaria 2002, articoli 5 e 7 della legge 448/2002).

I contribuenti interessati, entro martedì 30 giugno, devono munirsi di perizia giurata di stima del bene ed effettuare il versamento della relativa imposta.

Possono avvalersi dell'opportunità:

- le persone fisiche titolari di terreni e partecipazioni al di fuori dell'attività d'impresa
- le società semplici e i soggetti assimilati
- gli enti non commerciali, in relazione ai beni che non rientrano nell'attività commerciale
- i non residenti, per le plusvalenze imponibili in Italia
- le società di capitali che hanno riacquisito, a fine giudizio, la piena titolarità dei beni oggetto

di misure cautelari nel periodo di applicazione della norma (circolare 47/2011).

### **Primo passo, la perizia giurata**

L'imposta sostitutiva presume, quindi, una perizia giurata, i cui valori siano riferiti al 1° gennaio 2015. La valutazione deve essere predisposta da un professionista abilitato, ossia:

- commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti, per quanto riguarda le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati
- ingegneri, architetti, geometri, agronomi, agrotecnici, periti agrari e industriali edili, per quel che concerne i terreni.

In entrambe le eventualità, inoltre, buona anche la stima dei periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (regio decreto 2011/1934).

Terminato il lavoro del professionista, le perizie possono essere presentate, indifferentemente, alla cancelleria del tribunale, al giudice di pace oppure al notaio.

Il contribuente deve conservare l'atto e i dati del suo redattore per mostrarli o trasmetterli, se richiesti, all'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in cui è la società a richiedere la stima, la relativa spesa può essere dedotta dal reddito d'impresa nell'esercizio in cui è stata sostenuta e nei quattro successivi; se, invece, la perizia occorre ai soci, l'importo va a incrementare il costo rivalutato delle partecipazioni.

Applicando il medesimo criterio, i costi per la perizia dei terreni e carico del contribuente, aumentano il valore iniziale dei fondi, da prendere in considerazione per il calcolo della plusvalenza.

La perizia giurata asseverata in data successiva al rogito (purché entro il termine del 30 giugno), non comporta decadenza dall'agevolazione, neanche in riferimento alle rivalutazioni di terreni, così come puntualizzato dalla risoluzione n. 53/2015 (vedi "**Rivalutazione terreni: perizia ok anche se asseverata dopo il rogito**").

### **Calcolo, scomputo e poi in cassa**

La procedura di rideterminazione del costo (o valore) di acquisto può comportare, in caso di cessione, un notevole risparmio fiscale. Infatti, in mancanza della perizia e del versamento dell'imposta sostitutiva (da calcolare sul valore attribuito dalla perizia), l'importo della plusvalenza imponibile (articolo 67 del Tuir) può risultare decisamente più rilevante.

La Stabilità 2015, però, oltre a prevedere la nuova chance di rivalutazione, ne ha rivisto le

percentuali di tassazione: ora, la sostitutiva da applicare è del 4%, per le partecipazioni non qualificate, e dell'8%, per le partecipazioni qualificate e per i terreni.

L'imposta versata per precedenti analoghe operazioni può essere scomputata da quella somma dovuta in base all'ultima stima.

La rideterminazione può essere effettuata anche quando il valore del bene è diminuito.

È arrivato il momento di passare in cassa.

A proposito di versamenti, la data del 30 giugno interessa tutti i contribuenti coinvolti, perché costituisce, contemporaneamente, sia il termine per pagare l'imposta in un'unica soluzione sia la scadenza della prima delle tre rate in cui è possibile suddividere l'importo complessivo. Le altre due quote - alle quali dovrà essere aggiunto il 3% annuo di interessi - andranno versate entro il 30 giugno 2016 e il 30 giugno 2017.

Il versamento va effettuato utilizzando il modello F24 telematico. I non titolari di partita Iva possono presentare la delega di pagamento anche presso banche, agenzie postali o concessionari della riscossione. I codici tributo sono:

- **8055**, per le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati
- **8056**, per i terreni edificabili o con destinazione agricola.

### **Se salta lo scomputo, entra in gioco la riserva**

L'imposta versata in occasione di precedenti rideterminazioni e non recuperata con l'ultima procedura effettuata può comunque essere richiesta a rimborso. I termini di decadenza per la presentazione della relativa istanza sono quelli ordinari, ossia 48 mesi, che decorrono, in questo caso, dal pagamento dell'intera somma o della prima rata dovuta per effetto della rivalutazione più recente.

Trovandoci nel pieno della stagione dedicata alla dichiarazione dei redditi, appare opportuno ricordare che, nel modello Unico Pf 2015, i dati sulle rivalutazioni dei terreni riferibili al 1° gennaio 2014, per le quali è stata pagata l'imposta sostitutiva entro lo scorso 30 giugno, trovano posto nei righi da RM20 a RM22, quelli relativi alle partecipazioni nei righi RT 105 e 106; Unico Sc 2015, invece, riserva a tali dati i righi da RQ58 a RQ61.

di

**Anna Maria Badiali**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/terreni-e-partecipazioni-e-tempo-occuparsi-della-rivalutazione>