Attualità

Rivalutazione terreni e quote: in chiusura i termini riaperti

30 Giugno 2016

L'imposta sostitutiva, pari all'8% del valore risultante dalla necessaria perizia giurata, può essere versata, tramite modello F24, in un'unica soluzione oppure in tre rate annuali

Thumbnail
Image not found or type unknown

Ancora poche ore per rideterminare il costo d'acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati, posseduti al 1° gennaio 2016. Entro oggi, infatti, chi vuole usufruire dell'opportunità deve, innanzitutto, far predisporre una perizia giurata per stabilire il valore attuale del bene e, poi, versare un'imposta sostitutiva - dell'8% sia per i terreni sia per le partecipazioni (qualificate e non) - calcolata sulla nuova stima. Il pagamento si può effettuare in un'unica soluzione o a rate.

L'agevolazione, che consente di ridimensionare la base imponibile della plusvalenza realizzata (e, quindi, il peso fiscale) in caso di cessione dei beni in argomento, è stata più volte prorogata nel corso degli anni (per ultimo, dai commi 887 e 888 della legge 208/2015, la Stabilità 2016) e può essere sfruttata:

- dalle persone fisiche titolari di terreni e partecipazioni al di fuori dell'attività d'impresa
- dalle società semplici e soggetti assimilati
- dagli enti non commerciali, in relazione ai beni che non rientrano nell'attività commerciale
- dai non residenti, per le plusvalenze imponibili in Italia.

Prima la perizia

Il perfezionamento della rivalutazione avviene solo se, nello stesso termine del 30 giugno, il contribuente fa stimare il bene da un professionista abilitato e deposita l'esito della perizia presso

la cancelleria del tribunale, l'ufficio del giudice di pace o un notaio. A tal proposito, c'è da dire che è consentito asseverare la perizia giurata anche dopo il rogito, purché nel termine del 30 giugno ([risoluzione 53/2015](#))

I professionisti abilitati sono:

- commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti, in caso di titoli, quote e diritti non negoziati nei mercati regolamentati
- ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili, per le perizie di terreni edificabili e con destinazione agricola
- periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (regio decreto 2011/1934), per entrambe le ipotesi.

In caso di rivalutazione delle partecipazioni, la spesa per la perizia giurata, se sostenuta dalla società, può essere dedotta dal reddito d'impresa in cinque quote annuali costanti. Quando, invece, la stima è eseguita per conto dei soci, l'importo si aggiunge al costo rivalutato della partecipazione. Nell'ipotesi di rideterminazione del valore di un terreno, la spesa per la perizia, a carico del contribuente, va ad aumentare il valore iniziale del terreno da prendere in considerazione per il calcolo della plusvalenza.

Poi il pagamento

La scadenza del 30 giugno per il pagamento dell'imposta sostitutiva che, come anticipato, quest'anno è stata livellata all'8% della stima, sia per i terreni sia per le partecipazioni qualificate, riguarda tutti i contribuenti interessati, poiché costituisce 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 2017 e il 2 luglio 2018 (il 30 giugno di quell'anno è sabato).

Per l'adempimento serve il modello F24 telematico, ma i non titolari di partita Iva possono presentare la delega di pagamento anche presso banche, agenzie postali o concessionari della riscossione. I codici tributo da utilizzare sono:

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

Il mancato versamento nel termine dell'intero tributo o della prima rata comporta l'insanabile perdita dell'occasione. Cioè, in caso di cessione del bene, non sarà possibile applicare il valore

rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata.

Pertanto, nell'ipotesi di pagamento fuori tempo, al contribuente resta solo la possibilità di chiederne il rimborso.

Dal 2011, è possibile scalare dall'imposta dovuta la somma già versata in occasione di eventuali precedenti rivalutazioni effettuate sugli stessi beni. Se la compensazione dovesse "sfuggire", il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta già pagata entro 48 mesi dal versamento dell'intero tributo o della prima rata.

Per chi sceglie la via delle rate, infine, ricordiamo che l'omissione dei pagamenti successivi al primo comporta l'iscrizione a ruolo delle somme mancanti.

Quando la vendita avviene a un prezzo inferiore al valore della perizia

Per le partecipazioni, la cessione al ribasso non genera minusvalenze rilevanti ai fini fiscali.

Per i terreni, invece, il proprietario che ha rivalutato il valore fondiario, se intende avvalersi dell'importo rideterminato, è tenuto a indicare nell'atto di cessione il risultato della stima, anche se maggiore del prezzo realizzato. Dovrà pertanto versare le imposte di registro, ipotecarie e catastali, in base al valore peritale. In alternativa, può indicare il prezzo effettivo di vendita, senza tener conto della rivalutazione, e la plusvalenza sarà calcolata secondo le regole ordinarie.

Infine, i dati relativi alla rideterminazione devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di perfezionamento dell'operazione e conservati per essere mostrati al Fisco in caso di richiesta. L'omessa esposizione è considerata violazione formale e sanzionata come tale; tuttavia, la rideterminazione resta valida, perché il perfezionamento è in ogni caso avvenuto con il versamento dell'imposta sostitutiva, per intero o della prima rata.

di

Paola Pullella Lucano

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/rivalutazione-terreni-e-quote-chiusura-termini-riaperti>