

Informativa per la clientela di studio

N. 04 del 02.01.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Riaperta la rivalutazione di terreni e partecipazioni

*La Legge di Stabilità 2013 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'1.1.2013.*

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

La Legge di Stabilità 2013 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° gennaio 2013**;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva che deve essere **effettuato entro il 30 giugno 2013**;
- le **perizie**, che dovranno essere giurate entro il **30 giugno 2013** (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 **30 giugno 2013**.

Oggetto della rivalutazione

Oggetto di rivalutazione possono essere:

- i **terreni edificabili** ed i **terreni con destinazione agricola** posseduti all'1.1.2013, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- le **partecipazioni non quotate in mercati regolamentati** possedute all'1.1.2013, 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 1.1.2013.

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%**

La perizia di stima

La rivalutazione richiede la redazione di una **perizia giurata di stima** (da effettuare entro il 30.06.2013) che può essere predisposta dai seguenti soggetti, differenziati a seconda del bene da rivalutare.

Possono redigere la perizia di stima per quanto riguarda le partecipazioni:

- i Dottori Commercialisti ed esperti contabili;
- il revisore legale dei conti;
- il perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34.

Per quanto riguarda i **terreni** possono redigere la perizia:

- gli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili;

→ i periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34.

La perizia può essere asseverata (giurata) presso:

- la Cancelleria del Tribunale;
- un ufficio del Giudice di pace;
- un notaio.

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;
- ✓ le **plusvalenze sulle azioni non quotate**,
 - non qualificate sono sottoposte a tassazione sostitutiva;
 - qualificate concorrono alla formazione del reddito complessivo.

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 30.06.2013;

ovvero

- in **tre rate annuali** di uguale importo alle seguenti scadenze:
 - ✓ 1° rata entro il 30.06.2013;
 - ✓ 2° rata entro il 30.06.2014 + interessi 3% annuo;
 - ✓ 3° rata entro il 30.06.2015 + interessi 3% annuo.

Come effettuare il versamento

Il versamento deve essere effettuato con il Modello F24 utilizzando, i seguenti codici tributo:

- **8055** – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
- **8056** – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la determinazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

I suddetti codici tributo devono essere riportati nella sezione Erario del Modello F24, indicando quale anno di riferimento l'anno di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione.

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 30.6.2013;
- ✓ calcolare l'imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore alla data di riferimento (1.7.2013).