

# *Rag. Renzo Del Rosso*

Massa e Cozzile, li 3 gennaio 2013

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

---

## **OGGETTO: Riaperta la rivalutazione di terreni e partecipazioni**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che 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**;

Ragioniere Tributarista - Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# *Rag. Renzo Del Rosso*

- 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%**

Ragioniere Tributarista - Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# ***Rag. Renzo Del Rosso***

## ***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.

Ragioniere Tributarista - Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# ***Rag. Renzo Del Rosso***

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:

Ragioniere Tributarista - Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)

Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471

Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it

# *Rag. Renzo Del Rosso*

- **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).

***Distinti Saluti***

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....*

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....*

Ragioniere Tributarista - Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)  
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471  
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.com - Pec: renzodelrosso@pec.it