

Rag. Renzo Del Rosso

Massa e Cozzile, li 14 gennaio 2014

Circolare n°7

*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 2014 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'1.1.2014.*

*La rivalutazione rappresenta un'interessante opportunità in quanto consente la **rideterminazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni, quindi l'emersione di una minore plusvalenza al momento della successiva cessione.***

Premessa

La Legge di Stabilità 2014 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 2014**;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva che deve essere **effettuato entro il 30 giugno 2014**;

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
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

- le **perizie**, che dovranno essere giurate entro il **30 giugno 2014** (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 2014**.

Oggetto della rivalutazione

Oggetto di rivalutazione possono essere:

- i **terreni edificabili** ed i **terreni con destinazione agricola** posseduti all'1.1.2014, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- le **partecipazioni non quotate in mercati regolamentati** possedute all'1.1.2014, 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 dell'1.1.2014.

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 qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
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 30.06.2014) 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 R.D. 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 R.D. 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

Rag. Renzo Del Rosso

valore) costituisce una plusvalenza, o una minusvalenza, se il valore è negativo.

Si ricorda che:

- ✓ **terreni edificabili** 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 30.06.2014;

ovvero

- in **tre rate annuali** di uguale importo alle seguenti scadenze:
 - ✓ 1° rata entro il 30.06.2014;
 - ✓ 2° rata entro il 30.06.2015 + interessi 3% annuo;
 - ✓ 3° rata entro il 30.06.2016 + 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 acquisito di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
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

- **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 30.6.2014;
- ✓ calcolare l'imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore alla data di riferimento (1.1.2014).

In relazione ai soggetti che hanno già effettuato una precedente rideterminazione del costo delle partecipazioni o dei terreni e che intendono effettuare una nuova rivalutazione con riferimento all'1.1.2014, devono ritenersi applicabili, anche se non espressamente richiamate dalla L. 228/2012, le disposizioni previste dal D.L. 70/2011 che consentono di:

- ✓ scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata;
- ✓ se non viene effettuato il suddetto scomputo, richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata.

Il rimborso dell'imposta sostitutiva relativa a precedenti rivalutazioni deve essere richiesto entro il termine di decadenza di 48 mesi, calcolato a partire dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rideterminazione che viene effettuata.

Pertanto, ad esempio, se l'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rideterminazione viene

Rag. Renzo Del Rosso

versata il 28.6.2014, la richiesta di rimborso dell'imposta precedentemente versata deve avvenire entro il 28.6.2018.

Viene **però stabilito che l'importo del rimborso non può essere superiore all'imposta sostitutiva dovuta per l'ultima rideterminazione che viene effettuata.**


Tale disposizione serve ad evitare disparità di trattamento rispetto a chi utilizza la "vecchia" imposta in detrazione dalla "nuova", in quanto non è possibile andare "a credito".

Ad esempio, se in relazione a un terreno edificabile erano stati versati 30.000,00 euro di imposta sostitutiva e per la nuova rideterminazione l'imposta dovuta è solo più di 25.000,00 euro (per effetto di una diminuzione del valore), è possibile, alternativamente:

- ✓ detrarre i 30.000,00 euro già versati dai 25.000,00 euro dovuti per la nuova rideterminazione, con la conseguenza che non si deve versare più nulla e l'eccedenza di 5.000,00 euro della "vecchia" imposta viene "persa";
- ✓ effettuare il versamento di 25.000,00 euro della "nuova" imposta e richiedere a rimborso 25.000,00 euro della "vecchia" imposta.

Se il contribuente, in relazione alla precedente rivalutazione, si **era avvalso della rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non è tuttavia tenuto a versare la rata o le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione.**

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.....

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
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