Rivalutazione di partecipazioni e terreni: ultima settimana

di Celeste Vivenzi

Pubblicato il 25 Giugno 2018

Anche per il 2018 sono arrivati gli ultimi giorni per giurare le perizie di rivalutazione relative a partecipazioni e terreni: scadenza ultima il prossimo 30 giugno. Chi decide di rivalutare le proprie quote o terreno paga un'imposta sostitutiva dell'8% ma in caso di successiva vendita assumerà come valore iniziale ai fini del calcolo della eventuale plusvalenza l'importo che risulta dalla perizia

La legge di stabilità 2018, Legge n. 205-2017 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2017, ha riproposto una ulteriore possibilità di rivalutare i **terreni** (agricoli, edificabili e lottizzati) **e le partecipazioni** (non quotate) posseduti al 01/01/2018 al di fuori dell'attività d'impresa, attraverso l'applicazione di un'imposta unica nella misura del'8%.

L'agevolazione consiste nella possibilità di assumere, in caso di vendita, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore indicato nella perizia di stima asseverata, assolvendo entro il 30 giugno 2018 un'imposta sostitutiva con aliquota unica all'8%.

SOGGETTI INTERESSATI ALLA RIVALUTAZIONE E REGOLE GENERALI

I soggetti interessati devono provvedere, entro il termine del 30/06/2018, all'asseverazione di una perizia giurata e al versamento dell'imposta sostitutiva nella misura unica dell'8% sia per i terreni che per le partecipazioni qualificate e non qualificate. Il versamento può avvenire in unica soluzione oppure in tre rate annuali di pari importo alle seguenti scadenze: 30 giugno 2018, 30 giugno 2019, 30 giugno 2020.

La perizia di stima deve essere redatta da tecnici abilitati ed asseverata entro la data del 30 giugno 2018. Per i terreni i tecnici abilitati sono: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

E' possibile rideterminare il costo fiscale dei seguenti diritti: proprietà, usufrutto o nuda proprietà, diritto di superficie (o enfiteusi) e in caso di rivalutazione di un terreno il costo della perizia, se effettivamente sostenuto e a carico del contribuente, può essere portato ad "**incremento**" del costo rivalutato (l'agevolazione riguarda sia i terreni edificabili che agricoli e lo scopo dell'operazione consiste nella rideterminazione del valore da assumere ai fini del calcolo della plusvalenza tassabile al momento della eventuale futura vendita del bene).

Nota: l'art. 7 della legge n. 448/2001 dispone che il valore di perizia rappresenta il valore normale minimo anche ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.
L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 12/E del 2002, ha chiarito che è possibile affrancare il valore di acquisto anche solo per una quota della partecipazione detenuta; nel caso di comproprietà di un terreno o di un'area rivalutata sulla base di una perizia giurata di stima, ciascun comproprietario deve dichiarare il valore della propria quota per la quale ha effettuato il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta.

Per le partecipazioni i tecnici abilitati alla perizia sono: dottori commercialisti e ragionieri ed esperti contabili, revisori dei conti e soggetti esperti tributaristi iscritti presso la CCIAA alla data del 30 settembre 1993.
La perizia va riferita all'intero patrimonio sociale e il valore della partecipazione al 01/01/2018 va individuato avendo riguardo alla frazione di patrimonio netto della società/associazione.

Nota: la perizia può essere presentata per l'asseverazione, presso la cancelleria del Tribunale, presso l'ufficio di un giudice di pace o presso un notaio.

TERRENI: si segnala che se la perizia di stima è asseverata in data successiva all'atto di compravendita del terreno oggetto di rivalutazione non vi è alcuna decadenza.

Il costo della perizia di rivalutazione delle quote societarie se sostenuto dal contribuente-socio andrà ad aumentare il valore del bene-partecipazione; se invece è sostenuto dalla società rappresenterà un costo deducibile, da ammortizzare in 5 anni.

A mero titolo indicativo si rammenta che le partecipazioni si dividono in:

1. partecipazione qualificata: si intende una percentuale pari o inferiore al 20% (2% per società quotate) dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale o

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

patrimonio sociale (5% in caso di partecipazioni in società quotate);

2. partecipazione non qualificata: è rappresentata da una percentuale superiore al 20% (2% per società quotate) dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (5% in caso di partecipazioni in società quotate).

Nota: come noto la legge di Bilancio n. 205/2017, a decorrere dagli utili prodotti dal 2018, ha equiparato i soci con partecipazioni qualificate in società di capitali a quelli con partecipazioni non qualificate prevedendo una tassazione secca delle plusvalenze al 26% in entrambi i casi (tale disposizione legislativa aumenta di fatto la tassazione fiscale e rende necessario coordinare tale disposizione con l'eventuale rivalutazione della partecipazione al fine di valutarne gli effetti economici).

IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELL'8%

L'imposta dovuta va versata entro il 30/06/2018 alternativamente con una delle seguenti modalità:

a) in unica soluzione;

b) in tre rate di pari importo, con applicazione di interessi al 3% su base annua decorrenti dal 30/06/2018, con le seguenti scadenze: 30.06.2019 (con interessi 3% annuo) e 30.06.2020 (con interessi 3% annuo quindi per due anni).

I contribuenti, ai fini della compilazione del modello F24, dovranno rispettivamente utilizzare i seguenti codici tributo :

a) 8055: rideterminazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;

b) 8056: rideterminazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola (l'imposta sostitutiva dovuta può essere compensata in F24 con crediti di imposta o contributivi disponibili).

Nota: in caso di comproprietà il versamento va effettuato pro-quota da ciascun proprietario.

La rivalutazione si considera perfezionata con il versamento dell'unica rata ovvero della 1' rata dovuta (a pagamento avvenuto il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del TUIR).

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Nota: qualora il versamento sia effettuato oltre i termini previsti il valore rideterminato non può essere utilizzato ai fini della determinazione della plusvalenza e il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata. Non è possibile il ravvedimento operoso sulla prima rata; è possibile su quelle successive.

Nel modello di dichiarazione dei redditi le rivalutazioni in oggetto devono essere indicate nei seguenti quadri:

a) i dati relativi la rivalutazione di **terreni** vanno indicati nel modello Redditi nel quadro RM;

b) i dati relativi la rivalutazione di **partecipazioni** vanno indicati nel modello Redditi nel quadro RT.

***

VERSAMENTI E REGIME SANZIONATORIO

L'omesso o insufficiente versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o della prima rata comporta l'inefficacia della rivalutazione (il mancato pagamento delle rate successive alla prima non fa venire meno la validità della rivalutazione che si intende comunque perfezionata e sulle rate successive alla prima è possibile avvalersi del ravvedimento operoso per gli importi non versati; saranno oggetto di iscrizione a ruolo i versamenti non effettuati).

L'omessa indicazione delle rivalutazioni nel modello Redditi di riferimento non inficia gli effetti della rivalutazione ma comporta l'erogazione di una sanzione da euro 250 ad euro 2.000 ai sensi del D. Lgs. 158/2015.

ESEMPI PRATICI

Rivalutazione partecipazione (non qualificata) del 15% del capitale della società

Valore patrimonio netto al 01/01/2018 risultante dalla perizia di stima: Euro 500.000.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Valore della partecipazione "rivalutata": euro 500.000 x 15% = euro 75.000 .

Imposta sostitutiva dovuta: euro 75.000 x 8% = euro 6.000 da versarsi in unica soluzione entro il 30/06/2018 oppure in 3 rate annuali di pari importo, applicando alle rate successive alla prima gli interessi del 3%.

[blox_button text="SCOPRI IL NOSTRO KIT PER LA GESTIONE DELLA RIVALUTAZIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE" link="https://www1.agenziaentrate.gov.it/documentazione/versamenti/codici/ricerca/DettagliTributo.php" target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

Rivalutazione Terreno

Rivalutazione di un terreno posseduto alla data del 01/01/2018 che ha dato origine ad un valore da perizia pari ad euro 400.000.

Calcolo imposta sostitutiva: euro 400.000 x 8% = euro 32.000 .

Celeste Vivenzi

25 giugno 2018

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D