

---

## Estesa la possibilità di rivalutare terreni e partecipazioni anche alle società di capitali?

---

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 31 Ottobre 2011

nella riapertura dei termini per la rivalutazione di terreni e partecipazioni societarie, inserite tante novità; vi è anche un piccolo spiraglio per la rivalutazione dei beni detenuti dalle società: vediamo quali sono i requisiti richiesti

Ampliata la possibilità di rivalutare anche alle società di capitali. In sede di conversione del D.L. n. 70 del 13 maggio 2011, avvenuto con la Legge n. 106 del 12 luglio 2011, difatti, è stata estesa l'applicazione della rivalutazione alle società di capitali i cui i beni, per il periodo di applicazione delle pregresse disposizioni in materia di rivalutazione, siano stati oggetto di misure cautelari e per i quali la piena titolarità sia stata riacquistata all'esito del giudizio.

E' nuovamente possibile rideterminare il costo di acquisto (valore fiscale) di:

- **Terreni edificabili e agricoli** posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **Partecipazioni non quotate in mercati regolamentati**, possedute a titolo di proprietà e usufrutto.

Il requisito per fruire del bonus consiste nel possesso di tali beni **alla data del 1 luglio 2011**, da parte di soggetti non esercenti attività di impresa, i quali effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi.

In particolare, si tratta di:

- **Persone fisiche;**
- **società semplici e associazioni professionali ed enti non commerciali.**

Tuttavia, adesso la neo opportunità di potere applicare detta rivalutazione è stata ampliata alla **società di capitali** i cui i beni, per il periodo di applicazione delle pregresse disposizioni in materia di rivalutazione, siano stati oggetto di misure cautelari e per i quali la piena titolarità sia stata riacquistata all'esito del

giudizio.

Per effettuare la rivalutazione occorrerà, **entro il 30 giugno 2012**, provvedere:

- Alla **redazione ed asseverazione di una perizia di stima** della partecipazione o del terreno, alla data del 1 luglio 2011, da parte di un professionista abilitato;
- nonché al **versamento di un'imposta sostitutiva:**

nella misura del 2% per le partecipazioni non qualificate;

nella misura del 4% per le partecipazioni qualificate e per i terreni.

Sono qualificate quelle che costituiscano una percentuale dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria superiore al 20%, ovvero una percentuale del capitale o al patrimonio superiore al 25%.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva, con modello F24 (codice tributo 8055, anno di riferimento "2011"), sono ammesse due alternative :

- Versamento in un'unica soluzione entro il 30.6.2012;

- versamento in 3 rate annuali di pari importo:

1 rata entro il 30.6.2012

2 rata entro il 30.6.2013 + 3% di interessi calcolati dal 30.6.2012

3 rata entro il 30.6.2014 + 3% di interessi calcolati dal 30.6.2012

Attenzione alla circostanza che l'imposta sostitutiva è dovuta sull'intero valore peritato della partecipazione o del terreno (non sulla plusvalenza latente).

Sono, inoltre, state introdotte alcune rilevanti novità, soprattutto per permettere di aggiornare agevolmente i valori fiscali di partecipazioni societarie non quotate e terreni precedentemente rivalutati:

#### **Possibilità di utilizzare in “compensazione” l'imposta sostitutiva versata in relazione alle precedenti rivalutazioni**

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia saranno individuati specifici dati da inserire nel Modello Unico ai fini del controllo di legittimità.

Difatti, il D.L. stabilisce espressamente che se il contribuente ha già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, **può detrarre** dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione, l'importo dell'imposta sostitutiva già versata.

#### **Possibilità di chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in sede di precedenti rivalutazioni**

E' ora possibile chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in sede di precedenti rivalutazioni, entro 48 mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rivalutazione effettuata.

L'importo del rimborso non può comunque eccedere l'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore.

Pertanto è previsto, in luogo della compensazione, la possibilità di ottenere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in funzione dell'ultima rivalutazione, nei limiti di quella pagata per il secondo

affrancamento;

E' possibile richiedere il rimborso anche per i versamenti effettuati entro il 14.5.2011 (ovvero entro la data di entrata in vigore del D.L. 70/2011), e per i quali il termine di decadenza della richiesta risulti già scaduto. Il rimborso potrà essere richiesto entro 12 mesi dalla medesima data.

### **Perche utilizzare la neo opportunità della rivalutazione**

Conviene utilizzare la rivalutazione in questione al fine di abbattere l'eventuale plusvalenza emergente nella futura vendita di terreni e/o aree fabbricabili (calcolata come differenza tra il corrispettivo lordo di vendita percepito e il costo d'acquisto del cespite aumentato di ogni altro costo inerente), assumendo, in luogo del costo d'acquisto, il valore determinato sulla base della perizia giurata di stima.

31 ottobre 2011

**Vincenzo D'Andò**