La rivalutazione dei terreni e partecipazioni

di Celeste Vivenzi

Pubblicato il 18 Marzo 2014

anche per il 2014 è possibile rivalutare i valori fiscali di terreni e partecipazioni detenuti ad inizio anno: un pratico riassunto delle regole per effettuare la rivalutazione

Premessa generale

Come noto la Legge si stabilità per il 2014 (**Legge n.147-2013**) ha riaperto la possibilità di rivalutare i **terreni agricoli ed edificabili e le partecipazioni non quotate** possedute all'**1 gennaio 2014** non in regime d'impresa. Per rendere operativa la rivalutazione il contribuente necessita di apposita perizia di stima asseverata entro la **data del 30 giugno 2014** e del **versamento dell'imposta sostitutiva** con la seguente modalità: terreni agricoli e edificabili 4%; partecipazioni non qualificate 2% (percentuale inferiore o pari al 20% dei diritti di voto ovvero al 25% del Capitale sociale); partecipazioni qualificate 4% (percentuale superiore al 20% dei diritti di voto ovvero al 25% del Capitale sociale). L'imposta sostitutiva di rivalutazione va versate entro il **30 giugno 2014** o in unica soluzione ovvero in tre rate di pari importo con i relativi interessi fissi pari al 3% alle seguenti date: **30 giugno 2014; 30 giugno 2015, 30 giugno 2016** (gli interessi del 3% si applicano alla 2' e 3' rata). I codici tributo da indicare nel modello F24 sono **8055 per la rivalutazione delle partecipazioni e 8056 per i terreni** (la rivalutazione si considera perfezionata già con il pagamento dell'unica rata ovvero della prima rata in caso di rateazione).

L'omesso o carente versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o della prima rata rende inefficace la rivalutazione mentre nel caso di omesso o carente versamento delle rate successive è possibile ricorrere alla procedura del ravvedimento operoso per regolarizzare la rivalutazione (se il contribuente non versa le rate successive alla prima tali importi possono essere iscritti a ruolo). In conclusione quindi la nuova rivalutazione 2014 è una possibilità per il contribuente interessato ad una cessione del bene al fine di poter usufruire di un beneficio fiscale sulla tassazione della eventuale plusvalenza futura (articolo 67 del TUIR).

TABELLA PRATICA OPERATIVA

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

Soggetti interessati	La rivalutazione in oggetto può essere effettuata da: persone fisiche e imprenditori agricoli, società semplici, società semplici agricole, associazioni professionali, enti non commerciali per i beni istituzionali
Diritti oggetto di rivalutazione e data del possesso	Per i terreni: proprietà,nuda proprietà,usufrutto e diritto di superficie. Per le partecipazioni: proprietà,nuda proprietà e usufrutto. **N.B. Tutti i beni devono essere posseduti alla data del 01.01.2014**
Perizia giurata	La rivalutazione necessita di una perizia di stima giurata asseverata entro il 30 giugno 2014 ad opera di un tecnico abilitato (i.e. per i terreni: ingegneri, geometri, architetti, periti agrari...; per le partecipazioni: dottori commercialisti e esperti contabili, revisori dei conti...)

LA RIVALUTAZIONE : ANALISI ED APPROFONDIMENTI

La perizia inerente alla rivalutazione delle partecipazioni deve riferirsi all'intero patrimonio sociale ed il costo della stessa costituisce spesa deducibile dal reddito se redatta per conto di una società ovvero, se redatta per conto del socio, incremento del valore rivalutato. La perizia può essere asseverata (**presentata presso il tribunale, Notaio o giudice di pace**) anche in data successiva rispetto alla eventuale cessione della quota ma comunque **entro il 30 giugno 2014** (fatto salvo il caso della gestione amministrata dove deve avvenire in via anticipata per la presenza dell'intermediario finanziario).

La perizia per la rivalutazione dei Terreni (agricoli ed edificabili) deve invece **essere sempre effettuata prima della eventuale cessione** (anche in questo caso il costo della perizia effettivamente sostenuto incrementa il valore del bene). I soggetti che aderiscono alla nuova rivalutazione 2014 e che hanno già rivalutato in anni precedenti possono recuperare quanto pagato in precedenza tramite: - **compensazione con la nuova imposta dovuta** ; - **richiesta di rimborso dell'imposta pagata** . In pratica si possono avere due casistiche ovvero: valore perizia del bene superiore rispetto alla rivalutazione precedente ovvero valore perizia del bene inferiore rispetto alla

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

precedente rivalutazione .

ESEMPI PRATICI

Valore perizia 2014 superiore alla rivalutazione precedente

Contribuente interessato alla rivalutazione di un terreno edificabile (il terreno era già stato precedentemente rivalutato): valore rivalutazione precedente euro 200.000; valore perizia 2014 euro 300.000

imposta da precedente rivalutazione euro 8.000 (200.000 x 4%);

imposta rivalutazione 2014: euro 12.000 (300.000 x 4%);

il contribuente deve versare un'imposta sostitutiva pari ad euro 4.000.

Valore perizia terreno 2014 inferiore alla rivalutazione precedente

valore terreno perizia 2014: euro 150.000

valore terreno precedente : euro 180.000

imposta sostitutiva rivalutazione 2014 : euro 6.000;

imposta sostitutiva rivalutazioneprecedente : euro 7.200

Nel caso di specie al 30 giugno 2014 il contribuente non deve versare alcuna imposta ma non avrà nemmeno diritto al rimborso della differenza pari ad euro 1.200.

INDICAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE NEL MODELLO UNICO

La norma impone di indicare nel modello unico la rivalutazione effettuata attraverso la compilazione dei seguenti quadri: **quadro RM per i terreni**; **quadro RT per le partecipazioni**. Si specifica che in mancanza di compilazione del modello unico la rivalutazione si considera comunque valida e il comportamento è sanzionato con una multa da euro 258 ad euro 2.065 (**la rivalutazione per il 2014 deve essere indicata nel modello UNICO 2015**).

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

18 marzo 2014

Celeste Vivenzi

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