La rivalutazione di terreni e partecipazioni per il 2016

di Celeste Vivenzi

Pubblicato il 6 Aprile 2016

la Legge di Stabilità ha riaperto i termini per rivalutare terreni e partecipazioni non detenuti in regime di impresa: le regole per la rivalutazione 2016, la perizia di rivalutazione, il versamento dell'imposta sostitutiva tramite F24 e le possibilità di rateizzazione

Premessa generale

La legge di stabilità 2016, Legge n.208 del 28.12.2015, ha riproposto la possibilità di rivalutare i terreni (**agricoli, edificabili e lottizzati**) e le partecipazioni (non quotate) posseduti all'**1 gennaio 2016** al di fuori dell'attività d'impresa, attraverso l'applicazione di un'aliquota unica nella misura **dell'8%.**

ANALISI DEGLI ASPETTI PRINCIPALI DEL PROVVEDIMENTO

La normativa riapre di fatto i termini per rideterminare il costo dei terreni (agricoli o edificabili) e delle partecipazioni non quotate in mercati regolamentati posseduti alla data del 01/01/2016 al di fuori del regime d'impresa.

I soggetti interessati devono, entro il termine del 30/06/2016, provvedere 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 che non qualificate (l versamento può avvenire in unica soluzione o in 3 rate annuali alle seguenti scadenze: 30 giugno 2016, 30 giugno 2017 e 30 giugno 2018).

Nota: i soggetti interessati sono le **persone fisiche** ovvero le società semplic,i gli enti non commerciali, le associazioni professionali e i soggetti non residenti che possiedono partecipazioni in società residenti.

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

Nota: i beni devono essere detenuti alla data dell'1 gennaio 2016 e sono rivalutabili i seguenti diritti: proprietà, usufrutto o nuda proprietà e diritto di superficie.

Come detto in precedenza è necessaria una perizia di stima che deve essere redatta da tecnici abilitati ad asseverata entro la data del **30 giugno 2016.**

LA PERIZIA

a) per i terreni i tecnici abilitati sono: ingegneri,architetti,geometri,dottori agronomi,agrotecnici,periti agrari e periti industriali edili;

b) per le partecipazioni i tecnici abilitati 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 può essere presentata per l'asseverazione presso la cancelleria del tribunale o 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.

PARTECIPAZIONI NON QUOTATE

La perizia va asseverata anche successivamente alla cessione della partecipazione ma sempre entro la data del 30 giugno 2016 ovvero prima della cessione della partecipazione solo se il contribuente applica l'imposta tramite un intermediario abilitato.

Si rammenta che il costo della perizia se sostenuto dal contribuente aumenta il costo del bene; se invece è sostenuta dalla società deve essere ammortizzata in 5 anni.

CASI PARTICOLARI

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

E' bene evidenziare quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate in materia di cessione a valori inferiori rispetto al valore periziato:

a) TERRENI: le imposte d'atto sono dovute sul valore periziato (che deve essere indicato nell'atto) come disposto dalla C.M. 1/2013 ;

b) **PARTECIPAZIONI**: le cessioni a valore inferiore danno origine a minusvalenze indeducibili (C.M. 1/2013);

c) SCOMPUTO IMPOSTA SU DONAZIONI: il donatario di una partecipazione non può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dal donante (R.M. 91/2014).

IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA ALL'8%.

L'imposta dovuta va versata entro il 30/06/2016 alternativamente con le seguenti modalità:

a) **in unica soluzione;**

b) in 3 rate di pari importo, con applicazione di interessi "*fissi*" al 3% su base annua decorrenti dal **30/06/2016,** con le seguenti scadenze: **30.06.2016, 30.06.2017** (con interessi 3%/anno) e **30.06.2018** (con interessi 3%7anno).

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.

Ricordiamo che 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.

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

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).

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.

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 , possono essere sanati con il ravvedimento operoso gli importi non versati ovvero saranno oggetto di **iscrizione a ruolo i versamenti non effettuati**).

L'omessa indicazione delle rivalutazioni nel modello Unico 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. n. 158/2015.**

Nota: i soggetti che si sono avvalsi di rivalutazioni in anni precedenti possono recuperare l'imposta già versata.

Il contribuente interessato che intende usufruire della "*nuova*" rivalutazione al 01/01/2016 può scomputare dall'imposta dovuta quanto già versato per la precedente rivalutazione ovvero versare l'imposta dovuta sulla "*nuova*" rivalutazione e poi chiedere a rimborso quanto versato in precedenza.

ESEMPIO PRATICO 1

RIVALUTAZIONE TERRENO AGRICOLO

DATI PER LA RIVALUTAZIONE : **PERIZIA DI STIMA AL 01 GENNAIO 2016 EURO 300.000.**

PRECEDENTE RIVALUTAZIONE : PERIZIA DI STIMA SUL VALORE DI **EURO 290.000** CON IMPOSTA PAGATA **EURO 23.200**

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

CALCOLO IMPOSTA SOSTITUTIVA : 300.000 X 8% = EURO 24.000

IMPOSTA SOSTITUTIVA PRECEDENTE : - EURO 23.200

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA EURO 800

NEL CASO LA PERIZIA AVESSE EVIDENZIATO UN IMPORTO MINORE RISPETTO ALLA PERIZIA PRECEDENTE (**CALO DI VALORE**) IL CONTRIBUENTE AVREBBE POTUTO NON VERSARE NESSUNA IMPOSTA (**PERDENDO L'ECCEDENZA VERSATA**) OVVERO EFFETTUARE IL PAGAMENTO DEL'IMPOSTA DOVUTA SULLA NUOVA RIVALUTAZIONE E CHIEDERE POI IL RIMBORSO DELLA VECCHIA IMPOSTA PAGATA.

I dati relativi la rivalutazione di terreni/i vanno indicati in Unico nel quadro RM .

ESEMPIO PRATICO 2

VALORE STORICO FISCALMENTE RICONOSCIUTO DELLA QUOTA EURO 100.000 (CAPITALE SOCIALE e RISERVE DI CAPITALE**)**

PERIZIA DI STIMA AL 01.01.2016 VALORE DELLA QUOTA EURO 350.000

IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA EURO 350.000 X 8% = EURO 28.000

IL SOGGETTO IN DATA 31.08.2016 CEDE LA QUOTA DEL 100 % AD UN VALORE PARI AD EURO 450.000 DICHIARANDO UNA PLUSVALENZA PARI AD EURO 100.000 IMPONIBILE AL 49,72% (plusvalenza = (valore cessione – costo fiscale riconosciuto).

La plusvalenza deve essere determinata nella misura del 49,72% del suo ammontare (**nel caso di cessione di partecipazioni non qualificate è assoggettata ad imposta sostitutiva del 26%**) .

I dati relativi la rivalutazione di partecipazioni vanno indicati in Unico nel quadro RT .

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

6 aprile 2016

Celeste Vivenzi

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