

## Legge di bilancio 2017: riaperti i termini per rivalutazioni quote societarie e terreni ed assegnazioni agevolate

di [Enrico Larocca](#)

Publicato il 9 Gennaio 2017

la Legge di bilancio ha riaperto la possibilità di rivalutare i valori dei terreni e delle partecipazioni; scadenza 30/6/2017; sono stati riaperti anche i termini per cessioni, assegnazioni, estromissioni e trasformazioni relative ad immobili ed altri beni detenuti in regime d'impresa

Nella Legge di Bilancio 2017 viene riproposta la misura volta a ridurre l'imposizione IRPEF delle plusvalenze in caso di realizzo di "redditi diversi" (ex artt. 67, 1° c., lettere a) e b), e 68, 1° e 2° c. del TUIR), permettendo alle persone fisiche che non agiscano in veste imprenditoriale, alle società semplici o agli enti non commerciali (nonché ai soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia) di effettuare la **rideterminazione agevolata del valore dei terreni di ogni tipo (agricoli o edificabili) e delle partecipazioni societarie non negoziate in mercati regolamentati. I termini da osservare** I beni oggetto della rivalutazione devono essere posseduti alla data del 01/01/2017; mentre entro il 30/06/2017 occorrerà: procedere alla redazione della perizia giurata da parte di un professionista esperto del settore, versare l'unica rata o la prima delle 3 rate ( le seconde vanno maggiorate del 3% in ragione della data) dell'imposta sostitutiva. La rivalutazione è valida solo se risulta pagata l'impostazione sostitutiva dovuta con l'unica o la prima rata. **La misura dell'imposta sostitutiva** L'aliquota d'imposta da applicare alla rideterminazione del costo o del valore di acquisizione del bene, risulta confermato come per l'anno 2016, l'8% sia per i terreni sia per le partecipazioni societarie, qualificate o non. **Le istruzioni di servizio dell'Agenzia delle Entrate** L'Agenzia delle Entrate ha fornito lo scorso anno le istruzioni applicative, ancor oggi valide, con la C.M. n. 20/E/2016, le cui regole, in sintesi, sono le seguenti: a) il versamento dell'imposta sostitutiva (o una o più rate), pur non seguito dalla rideterminazione del valore dei beni ai fini della cessione, non consente il rimborso dell'imposta versata e comunque nel caso di versamento rateale obbliga il contribuente al completamento dei versamenti rateali dovuti. In altri termini, una volta avviati i versamenti dell'imposta sostitutiva non si può tornare indietro, rinunciando alla rivalutazione; b) la rideterminazione è ammessa anche nel caso in cui la nuova perizia conduca ad un valore inferiore a quello determinato con la perizia redatta con un precedente provvedimento rivalutativo; c) in caso di nuova perizia è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente

già versata in occasione di precedenti rideterminazioni di valore effettuate per i medesimi beni, in pratica versando solo la differenza o anche nulla. In alternativa, si può versare l'intero e presentare istanza di rimborso (ex art. 38, D.P.R. n. 602/73) con decorrenza del termine di decadenza dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento, e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione o della sua prima rata. Il rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata; d) i dati della rideterminazione del valore vanno indicati in UNICO (quadro RT per le partecipazioni e RM per i terreni). Anche i contribuenti che utilizzano il mod. 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO e il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di UNICO. L'omessa indicazione dei dati in UNICO costituisce una mera violazione formale (con sanzioni da 258 a 2.065 euro), impregiudicati gli effetti della rideterminazione (circolare n. 1/E/2013, par. 4.3). **Riaperti anche i termini per cessioni, assegnazioni, estromissioni e trasformazioni** Questo tema è stato oggetto di istruzioni di servizio da parte dell'Agenzia delle Entrate con le circolari illustrative n. 26/E dell'1 giugno 2016 e n. 37/E del 16 settembre 2016. La Legge di Bilancio 2017, tenendo conto della complessità della materia, che aveva provocato non pochi problemi ai contribuenti nel 2016, ponendosi quasi come uno strumento di regolarizzazione del passato, ha posto le seguenti regole: 1) applicabilità delle medesime disposizioni già in vigore per il 2016 (art. 1, c. da 115 a 120, L. n. 208/2015) anche alle assegnazioni, trasformazioni in società semplici e cessioni poste in essere successivamente al 30 settembre 2016 ed entro il 30 settembre 2017. Versamenti dell'imposta sostitutiva da effettuarsi entro il 30 novembre 2017 (60%) e il 16 giugno 2018 (40%); 2) relativamente alle estromissioni di immobili strumentali, per destinazione o per natura (art. 43. 2 TUIR), dalla sfera imprenditoriale degli imprenditori individuali, le disposizioni agevolative già in vigore per il 2016 si applicheranno anche alle esclusioni dei beni posseduti alla data del 31 ottobre 2016 poste in essere dal 1° gennaio 2017 al 31 maggio 2017. Gli effetti dell'estromissione decorreranno dal 1° gennaio 2017 e i versamenti andranno fatti con le modalità già precisate sub 1). 9 gennaio 2016 Enrico Larocca