

## La rivalutazione di partecipazioni e terreni nel 2017

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 10 Maggio 2017

le regole per rivalutare entro la data 30 giugno 2017 le quote di partecipazione societaria e/o terreni posseduti, possibilità offerta anche quest'anno con la Legge di Bilancio 2017

La legge di bilancio 2017, Legge 11 dicembre 2016, n. 232 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 297 del 21 dicembre 2016, ha riproposto la possibilità di rivalutare i terreni (agricoli, edificabili e lottizzati) e le partecipazioni (non quotate) posseduti all'1/1/2017 al di fuori dell'attività d'impresa, attraverso l'applicazione di un'aliquota unica nella misura del'8%.

Nel caso in cui i soggetti che si avvalgono della nuova rivalutazione abbiano già effettuato una precedente rivalutazione a seguito di analoghe disposizioni normative, è possibile, alternativamente:

- 1) scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quanto già versato in occasione di precedenti rivalutazioni ;
- 2) richiedere il rimborso dell'imposta già versata in occasione della precedente rivalutazione entro 48 mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa alla nuova rivalutazione.

### SOGGETTI INTERESSATI ALLA RIVALUTAZIONE E NORMATIVA GENERALE

I soggetti interessati devono provvedere, entro il termine del 30/06/2017, all'asseverazione di una perizia giurata e al versamento dell'imposta sostitutiva nella misura unica del'8% sia per i terreni che per le partecipazioni qualificate che non qualificate (il versamento può avvenire in unica soluzione o in 3 rate annuali alle seguenti scadenze: 30 giugno 2017, 2 luglio 2018, 1 luglio 2019).

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

Come detto in precedenza è necessaria un perizia di stima che deve essere redatta da tecnici abilitati ad asseverata entro la data del **30 giugno 2017**.

**a) Per i terreni i tecnici abilitati sono:** ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili (**sono rivalutabili sia i terreni edificabili che quelli agricoli e se una particella risulta in parte edificabile ed in parte agricola, è possibile rivalutare la sola porzione edificabile**). 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.

**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 va riferita all'intero patrimonio sociale e il valore della partecipazione al 01/01/2017 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.

**PARTECIPAZIONI NON QUOTATE:** la perizia va asseverata anche successivamente alla cessione della partecipazione ma sempre **entro la data del 30 giugno 2017** 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.**

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 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).

[blox\_button text="ABBIAMO UN KIT PER ASSITERE IL PROFESSIONISTA NELLA PRATICA DI RIVALUTAZIONE QUOTE" link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/kit-rivalutazione-quote-2017.html" target="\_self" button\_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

## IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA ALL'8%.

**L'imposta dovuta va versata entro il 30/6/2017** 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 **30/6/2017**, con le seguenti scadenze: **02.07.2018 e 01.07.2019**.

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 col versamento dell'unica rata ovvero della prima 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.

Nel modello le rivalutazioni in oggetto devono essere indicate nei seguenti quadri:

a) i dati relativi la rivalutazione di terreni vanno indicati in Unico nel quadro RM;

b) i dati relativi la rivalutazione di partecipazioni vanno indicati in Unico 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, 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 €250 a €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 01/01/2017 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.

## ESEMPI PRATICI

### Rivalutazione partecipazione non qualificata pari al 15 %

Valore patrimonio netto al 01/01/2017 risultante dalla perizia di stima: Euro 400.000 .

Valore della partecipazione:  $400.000 \times 15 \% = \text{euro } 60.000$ .

Imposta sostitutiva dovuta:  $\text{euro } 60.000 \times 8 \% = \text{euro } 4.800$  da versarsi in unica soluzione entro il 30/06/2017 ovvero in 3 rate annuali di pari importo, applicando alle rate successive alla prima gli interessi del 3%.

### Rivalutazione Terreno

Rivalutazione di un terreno posseduto alla data del 01/01/2017 che ha dato origine ad un valore da perizia pari ad euro 300.000.

Calcolo imposta sostitutiva: euro 300.000 x 8% = euro 24.000 .

Il Terreno era già stato oggetto di precedente rivalutazione ( Legge stabilità 2016) con versamento pari ad euro 5.000.

Il soggetto può quindi decurtare tale importo dall'imposta di euro 24.000 versando la cifra restante entro il 30.06.2017 in unica rata ovvero in 3 rate annuali.

10 maggio 2017

CELESTE VIVENZI