

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI ATTESI IN UNICO

a cura di Antonio Gigliotti

Le persone fisiche che, entro il **31 ottobre 2008** (Legge Finanziaria per il 2008), hanno provveduto a rideterminare il valore dei terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni non quotate posseduti **al 1° gennaio 2008** tramite **perizia giurata** e **versamento della relativa imposta sostitutiva**, devono segnalare l'intervenuta rivalutazione in Unico 2009 compilando rispettivamente il **quadro RM (per i terreni)** ed il **quadro RT (per le partecipazioni)**.

Premessa

L'art. 7 della legge 448/2001, ha introdotto per la prima volta **la possibilità di rivalutare le aree edificabili ed i terreni a destinazione agricola**, posseduti al 1° gennaio 2002, mediante presentazione di una **perizia giurata** di stima ed il pagamento di **un'imposta sostitutiva**.

L'opportunità di procedere alla rivalutazione è stata più volte riproposta nel corso degli anni. Da ultima, in tal senso, è intervenuta la Finanziaria 2008, che tramite **l'articolo 1, comma 91** (Legge 244/07), ha offerto la possibilità, per determinate tipologie di contribuenti, **di rideterminare il costo di acquisto**:

- **di terreni edificabili e terreni a destinazione agricola**, posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi alla data del 01 gennaio 2008;
- **di partecipazioni o quote, diritti o titoli non quotati in borsa**, posseduti a titolo di proprietà ed usufrutto alla data del 01 gennaio 2008.

Osserva:

In particolare, la rivalutazione in esame poteva interessare, quei contribuenti “non in regime di impresa” come:

- le persone fisiche residenti, per le cessioni di partecipazioni o di terreni che non generano reddito di impresa;
- le società semplici ed equiparate residenti, quali associazioni professionali;
- gli enti non commerciali residenti, per attività non in regime di impresa;
- i soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni.

Accesso all'agevolazione

L'accesso all'agevolazione era subordinato all'esecuzione, **entro il 31 ottobre 2008**, come da proroga stabilita dall'art. 4, comma 9-ter, D.L. n.97/2008 (convertito nella Legge n. 129/2008), di alcuni adempimenti come:

- la redazione di una perizia giurata di stima e

- il versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata in caso di rateazione, calcolata sul nuovo valore rideterminato, nelle seguenti misure:
 - **4%** per i terreni edificabili a destinazione agricola, con codice tributo da indicare nel modello F24:
 - **“8056”**;
 - **4%** per le partecipazioni qualificate, con codice tributo da indicare nel modello F24:
 - **“8055”**
 - **2%** per le partecipazioni non qualificate, con codice tributo da indicare nel modello F24:
 - **”8055”**.

Osserva:

Il versamento dell'imposta sostitutiva poteva essere effettuato alternativamente:

- in un'unica soluzione entro il **31 ottobre 2008**, oppure
- in tre rate annuali di uguale importo, maggiorate degli interessi legali alle seguenti scadenze:
 - 1° rata entro il **31 ottobre 2008**;
 - 2° rata entro il **31 ottobre 2009**;
 - 3° rata entro il **31 ottobre 2010**.

Dichiarazioni 2009: quadri RM e RT

Le persone fisiche che, entro il 31 ottobre 2008, hanno rideterminato tramite perizia giurata il valore fiscalmente riconosciuto di terreni (edificabili e non) e di partecipazioni societarie non quotate posseduti al 1° gennaio dello stesso anno ed hanno versato la relativa imposta sostitutiva Irpef del 2 o del 4% dell'importo periziato, come previsto dall'articolo 1, comma 91 della Finanziaria 2008, devono segnalare l'intervenuta rivalutazione in Unico 2009 compilando rispettivamente:

- il **quadro RM**, righe da RM20 a RM 23 per i terreni;

Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	RM20	Valore rivalutato	Imposta sostitutiva dovuta	Rateizzazione	Versamento cumulativo
		1	2	3	4
	RM20	,00	,00		
	RM21	,00	,00		
	RM22	,00	,00		
	RM23	,00	,00		

In particolare, nei **righe da RM20 a RM23** devono essere distintamente indicati, per ciascun terreno (o quota di terreno, nel caso di comproprietà), i seguenti dati:

- nella **colonna 1**, il **valore rivalutato** risultante della perizia giurata di stima;
- nella **colonna 2**, l'**imposta sostitutiva** dovuta;
- nella **colonna 3**, deve essere **barrata** la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta è stato **rateizzato**;

- nella **colonna 4**, deve essere **barrata** la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta (indicata nella colonna 2) è parte di un **versamento cumulativo**.

In riferimento a quanto sopra, si ricorda che:

- nel caso di comproprietà di un terreno o di un'area rivalutata sulla base di una perizia giurata di stima, **ciascun comproprietario deve dichiarare il valore della propria quota** per la quale ha effettuato il **versamento dell'imposta sostitutiva dovuta**;
- nel caso di versamento cumulativo dell'imposta per più terreni o aree **deve essere distintamente indicato il valore del singolo terreno o area con la corrispondente quota dell'imposta sostitutiva dovuta su ciascuno di essi**;
- l'eventuale **plusvalenza conseguita per la cessione a titolo oneroso** deve essere indicata:
 - nel **quadro RL, rigo RL6** nel caso in cui:
 - la stessa derivi dalla **cessione di terreni agricoli acquistati da non più di 5 anni**;
 - sulla stessa non sia applicata e versata a cura del notaio, all'atto della cessione, l'imposta sostitutiva (comma 496, Legge n. 266/2005);

- nel **quadro RM, sezione II** nel caso in cui:
 - la stessa è relativa al percepimento di **indennità di esproprio di terreni rientranti nelle zone omogenee A, B, C e D** (diversamente, per i terreni compresi nelle zone omogenee E ed F si genera una plusvalenza esente).

➤ il **quadro RT**, righi da RT 33 a RT 37 per le partecipazioni;

Partecipazioni rivalutate art. 2, D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Valore della partecipazione		Aliquota	Imposta dovuta	Rateizzazione	Versamento cumulativo
	1	2	3	4	5	
RT33					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RT34					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RT35					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RT36					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RT37					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

In particolare, nei righi **da RT33 a RT37**, dovranno essere indicati i seguenti dati:

- nella **colonna 1**, il **valore rivalutato** risultante dalla perizia giurata di stima;
- nella **colonna 2**, l'**aliquota**:
 - del **4%** per le partecipazioni qualificate;
 - del **2%** per le partecipazioni non qualificate;
- nella **colonna 3**, l'**imposta sostitutiva dovuta**;

- nella **colonna 4**, deve essere **barrata** la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta è stato **rateizzato**;
- nella **colonna 5**, deve essere **barrata** la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta indicata nella **colonna 3 è parte di un versamento cumulativo**.

In riferimento a quanto sopra, si ricorda che:

- nel caso di **versamento cumulativo** dell'imposta per più partecipazioni, quote o diritti deve essere distintamente indicato:
 - il valore della singola partecipazione, quota o diritto;
 - la corrispondente imposta sostitutiva dovuta su ciascuno di essi.

È bene evidenziare che a tal fine, qualora si mostri necessario, possono essere utilizzati più modelli RT.

- **l'eventuale plusvalenza conseguita per la cessione di tali partecipazioni** dovrà essere regolarmente indicata nelle apposite sezioni II, III o IV del quadro RT qualora il relativo corrispettivo sia stato percepito nel corso del 2008.

Antonio Gigliotti

3 Giugno 2009