

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2015

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

La Legge 23 dicembre 2014 n. 190, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 99 alla G.U. del 29 dicembre 2014 (c.d. Legge di Stabilità), tra le principali misure di carattere fiscale, prevede la riapertura dei termini per beneficiare della rivalutazione di terreni (edificabili o agricoli) e delle partecipazioni in società non quotate, posseduti al di fuori del regime d'impresa.

La norma prevede la possibilità per i contribuenti di rideterminare il costo di acquisto di terreni e partecipazioni che possono produrre effetti sulla determinazione delle plusvalenze tassabili, ai sensi dell'art. 67, Dpr 917/1986 (Tuir).

In particolare, il comma 626 dell'articolo unico della Legge di Stabilità, è intervenuto modificando il D.L. n. 282/2002, stabilendo come data di riferimento per il possesso di tali beni, il 1° gennaio 2015 e prevedendo il raddoppio delle aliquote delle imposte sostitutive.

BENEFICIARI

Possono beneficiare della rivalutazione i seguenti contribuenti:

- le persone fisiche non esercenti attività di impresa, arti e professioni;
- le società semplici e soggetti equiparati ai sensi dell'art. 5, D.P.R. 917/1986;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti non residenti in relazione alle plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia non riferibili a stabili organizzazioni.

Per le persone fisiche e gli enti non commerciali esercenti anche attività imprenditoriale, sarà necessario preliminarmente verificare che terreni e partecipazioni oggetto di rivalutazione non siano detenuti nell'esercizio di tale attività. In tale ipotesi i predetti beni non possono essere rivalutati.

OGGETTO E CONDIZIONI PER LA RIVALUTAZIONE

L'ambito oggettivo della nuova opportunità normativa si riferisce ai seguenti beni:

- le partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, posseduti al 1° gennaio 2015, a titolo di proprietà e usufrutto, non in regime d'impresa;
- i terreni edificabili e terreni con destinazione agricola posseduti al 1° gennaio 2015, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi.

La rideterminazione dei beni suindicati potrà dirsi perfezionata a condizione che entro il prossimo **30 giugno 2015**:

1. un professionista iscritto agli appositi Albi di riferimento (dottore commercialista, geometra, ingegnere, etc) rediga e asseveri una perizia di stima che andrà a rideterminare il costo rivalutato del bene alla data del 1° gennaio 2015;
2. il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva calcolata sul valore del bene risultante dalla perizia di cui al precedente punto, applicando le seguenti aliquote:
 - ✓ 4% per le partecipazioni non qualificate;
 - ✓ 8% per le partecipazioni qualificate ed i terreni.

Le aliquote di cui sopra sono state, quindi, raddoppiate rispetto ai passati provvedimenti.

70032 BITONTO (BA) - Via Piave, 47 - Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 - C.F.: SRC VTI 67H26 A893M - P.I.: 04971680725

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUIVA

L'imposta sostitutiva può essere rateizzata in tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2015, con il pagamento, sulle rate successive alla prima, degli interessi nella misura del 3% annuo.

Se il contribuente decide di versare l'imposta sostitutiva in un'unica soluzione, ma omette il versamento entro la predetta scadenza, non può sanare la violazione con il ravvedimento operoso. In tale ipotesi, non potendo utilizzare il valore rivalutato è possibile presentare un'istanza di rimborso per ottenere la restituzione dell'intera imposta sostitutiva eventualmente versata in ritardo.

Qualora, invece, il soggetto interessato abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia ommesso di effettuare i successivi versamenti (della seconda e/o terza rata), è possibile regolarizzare la violazione avvalendosi del ravvedimento operoso. In mancanza del ravvedimento operoso le somme non versate saranno iscritte a ruolo, ma comunque la rivalutazione resterà pienamente efficace.

EFFETTI DELLA PROCEDURA

L'effetto della rivalutazione è di aggiornare a valore di mercato (anche adeguando rivalutazioni in precedenza già effettuate) il costo fiscale di partecipazioni (in società non quotate) e terreni.

In caso di cessione di tali beni infatti, la plusvalenza, di natura speculativa, potrà essere minimizzata, dato che essa non sarà più calcolata quale differenza tra corrispettivo e costo storico, ma tra corrispettivo e costo rivalutato.

Il confronto da effettuare per valutare la convenienza di tale procedura sarà quindi tra:

- ❖ ammontare dell'imposta sostitutiva (4% o 8% sul valore di perizia), oltre al costo della perizia
- e
- ❖ ammontare della tassazione ordinaria diretta in caso di mancata rivalutazione, pari:
 - al 26% sulla plusvalenza (pari a corrispettivo meno costo storico) derivante dalla cessione delle partecipazioni non qualificate;
 - all'aliquota irpef e relative addizionali (proprie del contribuente) sul 49,72% della plusvalenza derivante dalla cessione delle partecipazioni qualificate;
 - all'aliquota irpef e relative addizionali (proprie del contribuente) sul 100% della plusvalenza derivante dalla cessione di terreni edificabili.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it