

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LEGGE DI STABILITA' 2018: RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2018

Legge, 27/12/2017 n. 205 - Gazzetta Ufficiale n.302 del 29 dicembre 2017

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

La legge 27 dicembre 2017, n. 205 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020", cosiddetta Legge di Bilancio 2018, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2017, con i commi 997 e 998, ha riaperto ancora una volta i termini per la rivalutazione contabile di terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni in società non quotate, introdotta dalla Legge Finanziaria 2002 e successivamente prorogata nel tempo.

Come già accaduto nel 2017, i contribuenti che intendano usufruire di questa possibilità dovranno corrispondere una imposta sostitutiva, la cui aliquota sarà pari all'8% sia per i terreni che per le partecipazioni, a prescindere che queste siano o meno da considerarsi qualificate, applicabile sul valore dei beni da rivalutare stabilito attraverso una perizia giurata.

AMBITO SOGGETTIVO

Possono aderire alla proroga rivalutazione terreni 2018 e quote di partecipazione 2018 i seguenti contribuenti:

- Le persone fisiche che detengono le quote o terreni a patto che non siano possedute nell'esercizio di impresa, arti e professioni;
- Le società semplici e soggetti equiparati;
- Enti non commerciali ma solo per i beni detenuti fuori dall'esercizio di attività commerciale;
- Soggetti non residenti per le plusvalenze derivate dalla vendita di partecipazioni in società residenti in Italia.

Non possono aderire all'opzione, invece, chi possiede partecipazioni nell'ambito di imprese commerciali.

OGGETTO E CONDIZIONI PER LA RIVALUTAZIONE

La proroga per la rivalutazione è riservata ai seguenti beni:

- Partecipazioni consistenti in titoli, quote e diritti negoziati all'interno dei mercati non regolamentati;
- Terreni lottizzati dove si è costruita un'opera per renderlo edificabile, quelli potenzialmente edificabili ed i terreni agricoli.

In base alla nuova legge di bilancio 2018 i beni rivalutabili sono quelli posseduti alla data del 01/01/2018, mentre il termine ultimo per la redazione ed il giuramento della perizia è stato fissato al 30/06/2018, termine stabilito anche per il versamento dell'imposta sostitutiva.

La perizia di stima, dalla quale deve risultare il valore rideterminato alla data del 1° gennaio 2018, deve essere redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (così come dispone l'art. 7 Legge 28 dicembre 2001, n. 448); si rammenta inoltre che l'art. 1, comma 428, della Legge 30 dicembre 2004 n. 311 ha ampliato la platea dei soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata di stima del valore dei terreni ai fini dell'affrancamento delle plusvalenze, ricomprendendovi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di Commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del testo unico di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011.

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2018, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni.

Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2018.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Per i terreni, invece, posto che il valore che emerge dalla perizia è quello minimo previsto ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tener conto ai fini della tassazione dell'atto, l'Agenzia delle Entrate aveva da sempre affermato che la perizia doveva essere necessariamente predisposta prima della cessione del terreno. Aderendo a successive pronunce giurisprudenziali (sentenza Corte di Cassazione n. 30729 del 30/12/2011), l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 53/E del 27/05/2015 ha parzialmente modificato il proprio orientamento ammettendo che l'asseverazione della perizia possa avvenire posteriormente alla cessione, ma a condizione che la stessa venga comunque redatta prima del rogito e ciò al fine di disporre del valore da indicare nel rogito medesimo.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la sua redazione è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva pari all'8% sul valore periziato deve essere versata entro il 30 giugno 2018, ovvero rateizzando l'imposta in tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2016, con il pagamento, sulle rate successive alla prima, degli interessi nella misura del 3% annuo.

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 62/E ha istituito i codici tributo da utilizzare tramite modello F24 EP per il versamento dell'imposta sostitutiva:

- **885E** denominato "imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati";
- **856E** denominato "imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili o con destinazione agricola".

In sede di compilazione del modello di versamento F24 EP, i suddetti codici tributo devono essere esposti in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati". Il campo "sezione" sarà valorizzato con "Erario" (valore F) ed il campo "riferimento B" sarà valorizzato con l'anno di possesso dei beni per il quale si opera la rivalutazione nel formato "AAAA" (il campo "riferimento A" non sarà valorizzato).

In sintesi, le date che ritmano la nuova rivalutazione sono le seguenti:

01/01/2018 - POSSESSO

30/06/2018 - REDAZIONE PERIZIA E VERSAMENTO PRIMA RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

30/06/2019 - VERSAMENTO SECONDA RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

30/06/2020 - VERSAMENTO TERZA RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

Rimane ferma la possibilità (introdotta dall'art. 7, comma 2, lett. ee) e seguenti D.L. n. 70 del 13/05/2011 convertito con Legge n. 106 del 12/07/2011), di compensare l'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rideterminazione con quanto già versato nel passato a titolo di imposta sostitutiva in occasione di precedente rideterminazione.

ESEMPIO

Si consideri il caso di una persona fisica che al 1° gennaio 2018 sia titolare di una quota societaria dal valore nominale di euro 5.000, valutata 100 volte tanto, ovvero 500.000 euro.

Se la cessione fosse realizzata con questi importi si determinerebbe una plusvalenza di 495.000 euro, e tale plusvalenza:

- Andrebbe inserita in dichiarazione dei redditi 2019 sotto la categoria redditi diversi;
- Andrebbe tassata con aliquote Irpef ordinarie, quindi con aliquota marginale al 43%.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Ipotizziamo per semplicità che la persona fisica considerata nel 2018 non consegua nessun altro reddito, eccezion fatta per la suddetta plusvalenza. Ciò significa che l'imposta sul reddito complessiva sarebbe pari a:

per il primo scaglione di 15.000,00	Euro 3.450,00
per il secondo scaglione fino a 28.000,00	Euro 3.150,00
per il terzo scaglione fino a 55.000,00	Euro 10.260,00
per il quarto scaglione fino 75.000,00	Euro 8.200,00
per il quinto ed ultimo scaglione, quello del 43% per i redditi superiori ad euro 75.000,00.	Euro 180.600,00

Di conseguenza, l'Irpef complessiva da pagare sarebbe pari ad **euro 206.020,00**.

Con la proroga, ma sarebbe più corretto parlare di riapertura dei termini, della rivalutazione quote all'8% lo stesso contribuente sarebbe soggetto ad una tassazione pari ad **euro 39.600,00** con un risparmio pari ad euro 166.420,00 rispetto all'ipotesi di tassazione ordinaria.

Bitonto, 22 gennaio 2018

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it