Premessa

La Legge di Bilancio 2017 ha riproposto la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti alla data dell'1.1.2017 da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed Enti non commerciali. L'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari all'8% sia per le partecipazioni (qualificate e non) che per i terreni.

In particolare, si evidenzia che la redazione della perizia di stima ed il versamento dell'imposta sostitutiva devono essere effettuati entro il prossimo 30.6.2017.

Rivalutazione terreni e partecipazioni

La Legge di Bilancio 2017 ha riproposto le agevolazioni fiscali riguardanti la rideterminazione:

- del valore di acquisto delle partecipazioni, detenute da persone fisiche non esercenti attività d'impresa, non negoziate in mercati regolamentati;
- dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti dalle persone fisiche.

I nuovi termini riguardano:

- i beni che devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2017;
- il versamento dell'imposta sostitutiva che deve essere effettuato entro il 30 giugno 2017;
- le perizie, che dovranno essere giurate entro il 30 giugno 2017 (la perizia di stima deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della Legge 448/2001);
- la data di riferimento dei valori che è quella del 1° gennaio 2017.

La ratio della rivalutazione risiede fondamentalmente nel rendere appetibile la vendita dei beni rivalutati riducendo il valore della plusvalenza derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto, ai sensi della disciplina relativa alla plusvalenza sui redditi diversi, contenuta nell'attuale art. 67 del D.P.R. n. 917/1986.

L'affrancamento, quindi, è da considerarsi, in generale, conveniente per il contribuente, in quanto lo stesso potrà versare un'imposta sostitutiva sul valore derivante dalla perizia, in luogo delle più gravose imposte sui redditi dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione in questione. Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva, infatti, sarà assunto come valore iniziale del terreno/partecipazione al

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

momento della rivendita. Per questo motivo, con il trascorrere del tempo, i contribuenti che già in passato si sono avvalsi della rivalutazione dei terreni o partecipazioni, hanno comunque sempre avuto convenienza a rivalutare nuovamente detti beni usufruendo delle proroghe che si sono susseguite nel corso del tempo.

Al fine di procedere con la rivalutazione dei beni in questione e al fine quindi di poter beneficiare di un più elevato valore di acquisto degli stessi sono necessari:

- la redazione della perizia di stima del bene individuato;
- il versamento dell'imposta sostitutiva pari all'8% del valore rivalutato.

Il tutto da effettuarsi entro il 30.06.2017.

Soggetti interessati

Sono interessati dalla possibilità di rideterminazione del costo d'acquisto di terreni e partecipazioni:

- Persone fisiche;
- Società semplici;
- Associazioni professionali;
- Enti non commerciali.

Entro la data del 30.06.2017 questi soggetti, possono, al fine di beneficiare dell'agevolazione, procedere con la redazione di una perizia di stima giurata del bene e procedere al pagamento di un'imposta sostitutiva pari all'8% del valore emergente dalla perizia giurata.

In occasione della disposizione originaria della rivalutazione, la Circolare n. 12/E/2002, al punto 3, ha precisato che al fine di determinare l'aliquota applicabile occorre far riferimento all'entità della partecipazione posseduta alla data del 1° gennaio 2002 (con la riapertura dei termini prevista dalla Legge di Bilancio 2017 il nuovo termine è il 1° gennaio 2017), senza tener conto delle cessioni effettuate nei dodici mesi precedenti.

In altri termini la norma richiede la verifica del possesso qualificato o non qualificato ad una data prestabilita senza tener conto di eventuali cessioni intervenute nei dodici mesi antecedenti.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Beni interessati

L’agevolazione consente la possibilità di rivalutare i beni di seguito indicati:

- Partecipazioni (art. 5 L. n. 448/01) non quotate in mercati regolamentati, quando la loro cessione dà luogo a plusvalenze o minusvalenze (art. 67 co. 1, lett. c) e c-bis) del TUIR);
- Terreni (art. 7 L. n. 448/01) quando la loro cessione dà luogo a plusvalenze o minusvalenze.

Le disposizioni sono applicabili ai terreni edificabili e a quelli a destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2017 e non nell’ambito di imprese commerciali.

La Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002 in tema di terreni rivalutabili ha precisato quanto segue.

TIPOLOGIE DI TERRENI RIVALUTABILI

Terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili	Ai fini della disciplina delle plusvalenze (capital gain) si considerano lottizzati i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per l’edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici.
Aree suscettibili di qualsiasi utilizzazione edificatoria	(Residenziale, commerciale, industriale o artigianale) Sono plusvalenti le cessioni di terreni suscettibili di utilizzabilità ai fini edificatori in base agli strumenti vigenti.
Aree classificate come agricole	Sono soggette a tassazione le plusvalenze di terreni ceduti entro 5 anni dall’acquisto, esclusi quelli acquisiti mediante successione ereditaria o donazione.

Imposta sostitutiva

L’imposta sostituiva da versare è pari all’8%.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

La possibilità di beneficiare della rideterminazione del costo d’acquisto di terreni e partecipazioni è una misura più e più volte riproposta negli anni che con il passare del tempo è divenuta più cara infatti, come si vede di seguito l’aliquota è nel tempo aumentata.

	Rivalutazioni ante 2015	**Rivalutazione 1.1.2015**	**Rivalutazione 1.1.2016**	**Rivalutazione 1.1.2017**
Partecipazioni non qualificate	2%	4%		
Partecipazioni qualificate	4%	8%	8%	8%
Terreni	4%			

Perizia

Il perfezionamento dell’operazione non avviene se, nello stesso termine del 30 giugno 2017, il contribuente non fa stimare il bene da un professionista abilitato e non deposita l’esito della perizia presso la cancelleria del Tribunale, gli Uffici dei Giudici di Pace o i Notai.

I professionisti abilitati sono:

- commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti, in caso di titoli, quote e diritti non negoziati nei mercati regolamentati;
- ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili, per le perizie di terreni edificabili e con destinazione agricola.

Versamento dell’imposta sostitutiva

Come sopraesposto l’imposta sostitutiva dovuta è pari all’8% e deve essere pagata entro il 30 giugno 2017:

- in un’unica soluzione;

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

oppure:

- rateizzata fino a un massimo di tre quote annuali di pari importo (su quelle successive alla prima vanno applicati gli interessi del 3% annuo).

Il mancato versamento nel richiamato termine dell'intero tributo o della prima rata comporta l'insanabile perdita dell'occasione. Cioè, in caso di cessione del bene, non sarà possibile applicare il valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata.

Pertanto, nell'ipotesi di pagamento fuori tempo, al contribuente resta solo la possibilità di chiederne il rimborso.

Per chi sceglie la via delle rate, infine, ricordiamo che l'omissione dei pagamenti successivi al primo comporta l'iscrizione a ruolo delle somme mancanti.

A tal fine va utilizzato il seguente codice tributo.

- 8055 per la rideterminazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
- 8056 per la rideterminazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

Quale anno di riferimento va indicato "2017".

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/