



Informativa n. 35

del 5 ottobre 2010

Riapertura della rivalutazione delle partecipazioni non quotate e dei terreni

INDICE

1	Premessa	2
2	Rivalutazione delle partecipazioni non quotate	2
2.1	<i>Soggetti interessati</i>	2
2.2	<i>Requisito del possesso all'1.1.2010</i>	2
2.3	<i>Perizia di stima</i>	3
2.3.1	Soggetti abilitati alla redazione e al giuramento della perizia.....	3
2.3.2	Termine per la redazione e il giuramento della perizia.....	3
2.4	<i>Imposta sostitutiva dovuta</i>	3
2.4.1	Rivalutazione parziale del costo della partecipazione.....	3
2.4.2	Partecipazioni ricevute in donazione	3
2.5	<i>Versamento dell'imposta sostitutiva</i>	3
2.6	<i>Partecipazioni già rivalutate</i>	4
2.7	<i>Partecipazioni oggetto dello "scudo fiscale-ter"</i>	4
2.8	<i>Cessione della partecipazione ad un prezzo inferiore al valore di perizia</i>	4
3	Rivalutazione dei terreni agricoli ed edificabili	4
3.1	<i>Soggetti interessati</i>	4
3.2	<i>Requisito del possesso all'1.1.2010</i>	5
3.3	<i>Perizia di stima</i>	5
3.3.1	Soggetti abilitati alla redazione e al giuramento della perizia.....	5
3.3.2	Termine per la redazione e il giuramento della perizia.....	5
3.4	<i>Imposta sostitutiva dovuta</i>	5
3.5	<i>Versamento dell'imposta sostitutiva</i>	5
3.6	<i>Terreni già rivalutati</i>	6
3.7	<i>Cessione del terreno ad un prezzo inferiore al valore di perizia</i>	6
3.8	<i>Conseguenze della rivalutazione ai fini delle imposte indirette</i>	6

1 PREMESSA

L'art. 2 co. 229 della L. 23.12.2009 n. 191 (Finanziaria 2010) ha nuovamente riaperto i termini per la rivalutazione delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni (agricoli o edificabili), prevista, rispettivamente, dagli artt. 5 e 7 della L. 28.12.2001 n. 448 (Finanziaria 2002).

La rivalutazione consiste nella rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni:

- posseduti alla data **dell'1.1.2010** da soggetti che non operano in regime d'impresa;
- dietro il versamento di un'imposta sostitutiva commisurata al valore espresso da un'apposita perizia giurata di stima.

I suddetti adempimenti (redazione e giuramento della perizia, versamento dell'imposta sostitutiva) devono essere effettuati entro il 31.10.2010; tuttavia, poiché tale termine cade di domenica e lunedì 1° novembre è altresì festivo, il termine ultimo è stabilito a martedì 2.11.2010.

A seguito della rideterminazione, il costo fiscalmente rilevante delle partecipazioni e dei terreni è assunto nella misura indicata nella perizia di stima: l'operazione, quindi, permette di ridurre le plusvalenze che si generano a seguito della loro cessione a titolo oneroso.

La convenienza ad avvalersi della facoltà di rivalutare le partecipazioni o i terreni dovrà essere valutata confrontando i costi della rivalutazione con il risparmio d'imposta legato alla diminuzione della plusvalenza conseguita (e del relativo carico fiscale) all'atto di una successiva cessione.

Di seguito si riepilogano gli aspetti salienti della disciplina in esame. Lo Studio resta a disposizione per:

- fornire ulteriori informazioni;
- effettuare valutazioni di convenienza in relazione ai singoli casi concreti;
- porre in essere i previsti adempimenti.

2 RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI NON QUOTATE

2.1 SOGGETTI INTERESSATI

Possono effettuare la rivalutazione delle partecipazioni non quotate:

- le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa;
- le società semplici e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'art. 5 del TUIR;
- gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva la plusvalenza non è effettuata nell'esercizio di impresa;
- i soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.

Partecipazioni intestate a società fiduciarie

Possono essere oggetto di rivalutazione anche le partecipazioni intestate ad una società fiduciaria, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra indicati.

2.2 REQUISITO DEL POSSESSO ALL'1.1.2010

Per avvalersi della riapertura in esame, la partecipazione non quotata deve essere posseduta alla data **dell'1.1.2010** (prima 1.1.2008).

Pertanto, non possono beneficiare della disciplina in esame:

- i soggetti che non sono più possessori delle partecipazioni alla data dell'1.1.2010;
- i soggetti (compresi eredi e donatari) che hanno acquisito le partecipazioni dopo l'1.1.2010.

La rivalutazione, invece, può avvenire anche:

- in relazione solo ad alcune delle partecipazioni possedute all'1.1.2010 dallo stesso soggetto;
- in forma parziale, in relazione alla singola partecipazione posseduta all'1.1.2010.

2.3 PERIZIA DI STIMA

La rivalutazione si effettua assumendo, in luogo del costo o valore di acquisto della partecipazione, il valore all'1.1.2010 della frazione del patrimonio netto della società, associazione o ente partecipato, determinato sulla base di un'apposita perizia giurata di stima.

2.3.1 Soggetti abilitati alla redazione e al giuramento della perizia

I soggetti abilitati a redigere e giurare tale perizia sono:

- i professionisti iscritti nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili;
- i professionisti iscritti nell'elenco dei revisori contabili;
- i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio.

2.3.2 Termine per la redazione e il giuramento della perizia

La redazione e il giuramento delle perizie relative alle partecipazioni possedute alla data dell'1.1.2010 deve avvenire entro il **2.11.2010**.

La predisposizione della perizia giurata può avvenire, sempre entro la suddetta data del 2.11.2010, anche se la partecipazione posseduta all'1.1.2010 è già stata ceduta, a condizione che, ai fini del "*capital gain*", si applichi il c.d. "regime della dichiarazione".

Regimi del "risparmio amministrato" o del "risparmio gestito"

In caso di opzione per il regime del "risparmio amministrato" o del "risparmio gestito", invece, la redazione e l'asseverazione della perizia, sempre entro la suddetta data del 2.11.2010, deve necessariamente avvenire prima della cessione della partecipazione, in quanto il contribuente deve fornire all'intermediario la copia della perizia.

2.4 IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA

La rivalutazione delle partecipazioni non quotate possedute all'1.1.2010 è subordinata al versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi sull'intero valore risultante dalla perizia (e non quindi solo sull'incremento di valore attribuito), con le seguenti aliquote:

- 4%, per le partecipazioni "qualificate" (art. 67 co. 1 lett. c) del TUIR);
- 2%, per le partecipazioni "non qualificate" (art. 67 co. 1 lett. c-bis) del TUIR).

2.4.1 Rivalutazione parziale del costo della partecipazione

Se la partecipazione posseduta è "qualificata", l'imposta sostitutiva è comunque dovuta nella misura del 4%, anche se la porzione rivalutata è inferiore alle soglie di qualificazione.

2.4.2 Partecipazioni ricevute in donazione

In caso di rivalutazione di una partecipazione acquisita per donazione o altra liberalità tra vivi da non oltre cinque anni, se la partecipazione era "qualificata" in capo al donante, l'aliquota che il beneficiario deve utilizzare è comunque quella del 4%, anche qualora la partecipazione, in capo a quest'ultimo, non risulti "qualificata".

2.5 VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata:

- dal soggetto possessore della partecipazione (anche se la partecipazione è detenuta presso un intermediario);
- con il modello F24; l'importo dovuto può essere compensato, in tutto o in parte, con crediti fiscali o contributivi disponibili;
- entro il **2.11.2010**, fatta salva la possibilità di frazionare l'importo dovuto in un massimo di tre rate annuali di pari importo.

Opzione per il versamento rateale

In caso di opzione per il versamento rateale, entro la suddetta data del 2.11.2010 dovrà essere versata solo la prima rata.

Le rate successive:

- scadranno, rispettivamente, il **31.10.2011** e il **31.10.2012**;
- dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 31.10.2010.

2.6 PARTECIPAZIONI GIÀ RIVALUTATE

Possono essere nuovamente rivalutate anche le partecipazioni già rivalutate in anni precedenti, a condizione che:

- venga effettuata una nuova perizia giurata di stima all'1.1.2010;
- si proceda al versamento dell'imposta sostitutiva dovuta sulla base del valore della partecipazione all'1.1.2010.

L'imposta sostitutiva precedentemente versata:

- non può essere compensata con il nuovo importo da versare;
- può essere chiesta esclusivamente a rimborso.

Rate non ancora scadute

Il contribuente non è tuttavia tenuto a versare le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione (in tal modo si evita di doverle poi chiedere a rimborso).

In pratica, attualmente, se viene rivalutata una partecipazione posseduta all'1.1.2010 e già rivalutata all'1.1.2008, è possibile non versare la terza e ultima rata scadente il 2.11.2010.

2.7 PARTECIPAZIONI OGGETTO DELLO "SCUDO FISCALE-TER"

Possono essere rivalutate anche le partecipazioni:

- detenute all'estero alla data del 31.12.2008, in violazione della disciplina sul c.d. "monitoraggio fiscale";
- che sono state rimpatriate o regolarizzate mediante l'adesione al c.d. "scudo fiscale-ter";
- sempreché ancora possedute alla data dell'1.1.2010.

Tale possibilità deve essere valutata tenendo in considerazione:

- il costo fiscale attribuito alla partecipazione in seguito all'adesione allo "scudo fiscale";
- i costi necessari per la rivalutazione della partecipazione (redazione della perizia giurata di stima e imposta sostitutiva del 2-4% sull'intero valore di perizia), che si aggiungono all'imposta straordinaria del 5-6-7% già corrisposta per l'adesione allo "scudo fiscale";
- il fatto che anche il maggior valore derivante della rivalutazione fruisce del regime di riserva-tezza previsto per lo "scudo fiscale".

2.8 CESSIONE DELLA PARTECIPAZIONE AD UN PREZZO INFERIORE AL VALORE DI PERIZIA

In caso di successiva cessione delle partecipazioni rivalutate, qualora il prezzo di cessione sia inferiore al valore di perizia, la minusvalenza non ha rilevanza fiscale per il contribuente.

3 RIVALUTAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI ED EDIFICABILI

3.1 SOGGETTI INTERESSATI

Possono effettuare la rivalutazione dei terreni (agricoli o edificabili), posseduti al di fuori dell'attività d'impresa eventualmente esercitata:

- le persone fisiche;
- le società semplici e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'art. 5 del TUIR;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti non residenti privi di una stabile organizzazione in Italia.

3.2 REQUISITO DEL POSSESSO ALL'1.1.2010

Per avvalersi della riapertura in esame, il terreno deve essere posseduto alla data **dell'1.1.2010** (prima 1.1.2008).

Pertanto, non possono beneficiare della disciplina in esame:

- i soggetti che non sono più possessori del terreno alla data dell'1.1.2010;
- i soggetti (compresi eredi e donatari) che hanno acquisito il terreno dopo l'1.1.2010.

La rivalutazione, invece, può avvenire anche:

- in relazione solo ad alcuni terreni posseduti all'1.1.2010 dallo stesso soggetto;
- in forma parziale, in relazione a porzioni di terreni posseduti alla data dell'1.1.2010. Ad esempio, se, in base alle prescrizioni del Piano regolatore generale, risulta edificabile soltanto una porzione di particella (o mappale), è possibile circoscrivere la rivalutazione alla sola porzione edificabile, senza peraltro che a tal fine sia necessario effettuare il frazionamento catastale della particella.

3.3 PERIZIA DI STIMA

La rivalutazione si effettua assumendo, in luogo del costo o valore di acquisto dei terreni, il loro valore all'1.1.2010, determinato sulla base di un'apposita perizia giurata di stima.

3.3.1 Soggetti abilitati alla redazione e al giuramento della perizia

I soggetti abilitati a redigere e giurare tale perizia sono:

- i professionisti iscritti all'Albo, in alternativa, degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali con specializzazione edile;
- i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio.

3.3.2 Termine per la redazione e il giuramento della perizia

La redazione e il giuramento delle perizie relative ai terreni posseduti alla data dell'1.1.2010 deve avvenire entro il **2.11.2010**.

L'atto di vendita del terreno deve essere stipulato successivamente alla predisposizione e al giuramento della perizia, in quanto il valore indicato in quest'ultima costituisce, per espressa previsione di legge, il valore minimo di riferimento per l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e deve quindi essere indicato nel rogito notarile.

3.4 IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA

La rivalutazione dei terreni posseduti all'1.1.2010 è subordinata al versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi sull'intero valore risultante dalla perizia (e non quindi solo sull'incremento di valore attribuito), con l'aliquota del 4%.

3.5 VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata:

- dal soggetto possessore dei terreni;
- con il modello F24; l'importo dovuto può essere compensato, in tutto o in parte, con crediti fiscali o contributivi disponibili;
- entro il **2.11.2010**, fatta salva la possibilità di frazionare l'importo dovuto in un massimo di tre rate annuali di pari importo.

Opzione per il versamento rateale

In caso di opzione per il versamento rateale, entro la suddetta data del 2.11.2010 dovrà essere versata solo la prima rata.

Le rate successive:

- scadranno, rispettivamente, il **31.10.2011** e il **31.10.2012**;
- dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, a decorrere dal 31.10.2010.

3.6 TERRENI GIÀ RIVALUTATI

Possono essere nuovamente rivalutati anche i terreni già rivalutati in anni precedenti, a condizione che:

- venga effettuata una nuova perizia giurata di stima all'1.1.2010;
- si proceda al versamento dell'imposta sostitutiva dovuta sulla base del valore del terreno all'1.1.2010.

L'imposta sostitutiva precedentemente versata:

- non può essere compensata con il nuovo importo da versare;
- può essere chiesta esclusivamente a rimborso.

Rate non ancora scadute

Il contribuente non è tuttavia tenuto a versare le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione (in tal modo si evita di doverle poi chiedere a rimborso).

In pratica, attualmente, se viene rivalutato un terreno posseduto all'1.1.2010 e già rivalutato all'1.1.2008, è possibile non versare la terza e ultima rata scadente il 2.11.2010.

3.7 CESSIONE DEL TERRENO AD UN PREZZO INFERIORE AL VALORE DI PERIZIA

Se il terreno viene ceduto ad un prezzo inferiore al valore di perizia, gli effetti della rivalutazione sono disconosciuti e la plusvalenza torna a computarsi assumendo il costo fiscale anteriore alla rivalutazione.

3.8 CONSEGUENZE DELLA RIVALUTAZIONE AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRECTE

Ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, il valore del terreno stimato dal perito rappresenta il valore normale minimo di riferimento.

Pertanto, in caso di vendita dei terreni rivalutati, se nell'atto di compravendita viene indicato un corrispettivo inferiore al valore di perizia, l'ufficio potrà procedere ad accertare un maggior valore (con conseguente applicazione delle maggiori imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché di sanzioni ed interessi).

Tuttavia, qualora tra la data della rivalutazione (1.1.2010) e quella della cessione siano mutate sostanzialmente le caratteristiche del terreno (es. passaggio da destinazione edificabile a destinazione agricola, frane o alluvioni), il contribuente potrà dichiarare un valore inferiore a quello di perizia, segnalando tale circostanza in sede di atto di compravendita.

Anche in tale caso, ai fini della determinazione della plusvalenza, il valore di perizia non può essere utilizzato e deve essere considerato il precedente costo fiscale.