

## Riaperti i termini per la rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti al 1° luglio 2011

Il Decreto Sviluppo 2011 ha riaperto i termini per rivalutare terreni e partecipazioni posseduti al 1° luglio 2011.

La rivalutazione si perfezionerà mediante:

- il versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o come 1a rata entro il 30.06.2012;
- la redazione ed il giuramento di una perizia di stima entro il 30.06.2012.

La "rivalutazione di terreni e partecipazioni" è stata introdotta per la prima volta dalla Legge n. 488/2001 e consiste nella rideterminazione del costo di acquisto di:

- terreni edificabili e terreni con destinazione agricola;
  - partecipazioni in società non quotate;
- posseduti ad una determinata data.

La rivalutazione di tali beni permette di aumentarne il valore fiscalmente riconosciuto riducendo così l'eventuale plusvalenza ai fini Irpef in caso di successiva cessione.

Possono, in particolare, essere oggetto di rivalutazione:

- i terreni edificabili ed i terreni con destinazione agricola posseduti a titolo di:
  - proprietà;
  - usufrutto;
  - superficie;
  - enfiteusi;
- le partecipazioni in società non quotate possedute a titolo di:
  - proprietà;
  - usufrutto.

Possono fruire della rivalutazione in esame i contribuenti che, in caso di cessione, realizzerebbero potenzialmente un reddito diverso di cui all'art. 67 del Tuir, quindi, al di fuori del regime di impresa. Si tratta, quindi, dei seguenti soggetti:

**PERSONE FISICHE RESIDENTI**, per le cessioni di partecipazioni o di terreni che non generano reddito di impresa

**SOCIETA' SEMPLICI ED EQUIPARATE RESIDENTI**, quali, ad esempio, le associazioni professionali

**ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI**, per attività non in regime di impresa

**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.

In sede di conversione del D.L. 70/2011 è stata estesa la possibilità di rivalutazione anche alle società di capitali, limitatamente ad un caso specifico. Si tratta delle società di capitali i cui beni sono stati oggetto di misure cautelari per il periodo di applicazione della normativa sulla rivalutazione, e che al 1° luglio hanno riacquisito la piena proprietà di tali beni, in base ad un giudicato favorevole.

In base a quanto chiarito dalla Circolare n. 35/E/2004, la rivalutazione si perfeziona mediante:

- il versamento di un'imposta sostitutiva in unica soluzione o come 1a rata di un massimo di 3 rate annuali di pari importo;
- la redazione ed il giuramento di una perizia di stima da parte di un professionista abilitato, la quale deve indicare il nuovo valore di riferimento dei terreni o delle partecipazioni.

Se il contribuente non versa entro le scadenze previste le rate annuali successive alla 1a, gli effetti della rivalutazione s'intendono comunque realizzati e gli importi non pagati verranno iscritti a ruolo.

Le modalità per effettuare la rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti al 1° luglio 2011 sono le stesse di quelle previste per le rivalutazioni passate.

In particolare, i soggetti interessati dovranno effettuare, entro il 30 giugno 2012:

- il versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o come 1a rata di un massimo di 3 rate annuali di pari importo;
- la redazione ed il giuramento di una perizia di stima da parte di un professionista abilitato.

Per quanto riguarda l'imposta sostitutiva, l'aliquota da applicare è rimasta fissata nelle seguenti misure:

- 4% per terreni e partecipazioni qualificate;
- 2% per partecipazioni non qualificate.

Tale aliquota deve essere, poi, applicata all'intero valore del terreno o della partecipazione come risultante dalla perizia di stima.

L'imposta sostitutiva deve essere versata:

- in un'unica soluzione, entro il 30.06.2012;
- in 3 rate annuali di uguale importo alle seguenti scadenze:
  - 1a rata entro il 30.06.2012;
  - 2a rata entro il 30.06.2013 + interessi 3% annui;
  - 3a rata entro il 30.06.2014 + interessi 3% annui.

In caso di tardivo versamento dell'imposta sostitutiva, i contribuenti possono avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso<sup>6</sup>, beneficiando delle sanzioni ridotte a:

- 1/10 del minimo (3%), se il versamento avviene entro 30 giorni dalla scadenza originaria;
- 1/8 del minimo (3,75%), se il versamento avviene oltre i 30 giorni, ma entro un anno dalla scadenza originaria.

Oltre alla sanzione ed all'importo dell'imposta sostitutiva, sono dovuti anche gli interessi al nuovo tasso legale dell'1,5% in vigore dal 1° gennaio 2011.

Lo scomputo

Qualora i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati, ovvero dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre l'importo dall'imposta sostitutiva già versata.

In alternativa, lo stesso importo può essere chiesto a rimborso entro 48 mesi dalla data di versamento dell'intera imposta o dalla prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. Se alla data di entrata in vigore del Decreto Sviluppo (14 maggio 2011) tale termine risulta scaduto, l'istanza di rimborso potrà essere presentata entro 12 mesi dalla medesima data. L'importo rimborsato non può in ogni caso eccedere l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.