

Come fare per | **Adempimenti** 21 Aprile 2020

Rivalutazione terreni e partecipazioni

di Michele Brusaterra

◀ Stampa

Quando Versamento dell'imposta entro il 30 giugno 2020.

Cosa scade Può essere predisposta una perizia per la rideterminazione del valore delle partecipazioni, sia qualificate che non qualificate, non negoziate in mercati regolamentati, nonché dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2020.

Per chi Persone fisiche che detengono terreni o partecipazioni non in regime d'impresa, nonché le società semplici, gli enti non commerciali sempre se al di fuori del regime d'impresa.

Come adempiere Sul maggior valore attribuito al bene va pagata un'imposta sostitutiva.

L'adempimento in sintesi

La legge di bilancio per il 2020, legge n. 160 del 2019, riapre i termini per la rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni disciplinata, in origine, dagli articoli 5 e 7 della legge n. 448 del 2001 e dall'articolo 2 del decreto legge n. 282 del 2002.

La norma permette di rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni, sia qualificate che non qualificate, non negoziate in mercati regolamentati, nonché dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2020.

Possono aderire alla rideterminazione di terreni e partecipazioni le persone fisiche che detengono terreni o partecipazioni, non in regime d'impresa, nonché le società semplici, gli enti non commerciali sempre che i beni siano detenuti non nell'ambito del regime d'impresa.

Sono altresì interessati i soggetti non residenti, con riferimento ai beni detenuti nel territorio dello Stato ovvero, per quanto concerne le partecipazioni, riferite a società residenti, ma non a stabili organizzazioni. Per la rideterminazione del valore il contribuente deve provvedere al versamento di un'imposta sostitutiva.

Soggetti interessati

Possono aderire alla rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni le persone fisiche che detengono tali beni, non in regime d'impresa, nonché le società semplici, gli enti non commerciali sempre che i predetti beni siano detenuti non nell'ambito del regime d'impresa.

Sono altresì interessati i soggetti non residenti, con riferimento ai beni detenuti nel territorio dello Stato ovvero, per quanto concerne le partecipazioni, riferiti a società residenti, ma non a stabili organizzazioni.

Modalità e termini di adempimento

I commi 693 e 694, dell'articolo 1 della legge di bilancio per il 2020, n. 160 del 27 dicembre 2019, modificando i termini previsti dal decreto legge n. 282 del 2002, permettono di rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni, sia qualificate che non qualificate, non negoziate in mercati regolamentati, nonché dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2020.

La norma consente, sostanzialmente, di adeguare il costo fiscalmente riconosciuto dei beni indicati al maggior valore attribuibile, agli stessi, alla data del 1° gennaio 2020.

In tale modo, in caso di cessione a titolo oneroso dei beni al valore peritato, il cedente si troverà a non realizzare alcuna plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67 del Dpr 917 del 1986, in quanto assumerà, in luogo del costo fiscalmente riconosciuto, quello risultante dalla perizia giurata di stima.

A tal fine occorre, pertanto, che venga redatta apposita perizia da parte di:

- soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, nell'elenco dei revisori contabili, nonché da periti regolarmente iscritti alle Camere di Commercio con riferimento alla rivalutazione delle partecipazioni;
- soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, nonché da periti regolarmente iscritti alle Camere di Commercio per quanto concerne la rideterminazione del valore dei terreni agrari e con destinazione agricola.

Come prescritto dalla norma, la redazione ed il giuramento della perizia di stima deve avvenire entro il 30 giugno 2020. Non solo. Per avvalersi della rivalutazione è necessario, inoltre, che il contribuente provveda al versamento in autoliquidazione di un'imposta sostitutiva, determinata sul valore emergente dalla perizia rapportato, in caso di partecipazioni, alla quota parte di partecipazione che si intende "rivalutare".

La norma fissa le aliquote relative all'imposta sostitutiva prevedendo, a differenza degli altri anni, un'unica aliquota di tassazione pari all'11 per cento, sia con riferimento alla rivalutazione dei terreni, sia per quanto riguarda la rideterminazione delle partecipazioni qualificate e non qualificate.

L'imposta deve essere versata entro il 30 giugno 2020.

Tuttavia, il contribuente può optare per il versamento in tre quote annuali di pari importo, delle quali la prima deve comunque essere corrisposta entro il prossimo 30 giugno, mentre le due rate successive, scadono, rispettivamente, il 30 giugno 2021 e il 30 giugno 2022; per tali due rate gli importi dovuti dovranno essere maggiorati degli interessi del 3 per cento annuo, a partire dal primo luglio 2020.

Casi pratici

L'Agenzia delle entrate ha chiarito, attraverso la circolare n. 47/E/2011, che qualora il contribuente abbia già beneficiato in passato della rideterminazione del valore di terreni ovvero delle partecipazioni, ed intenda avvalersi della medesima disciplina in uno dei periodi d'imposta successivi, egli può farlo e può scomputare l'imposta già versata da quella dovuta secondo il nuovo valore di "rivalutazione" ovvero, in caso mancassero ancora rate da pagare con riferimento alle precedenti rivalutazioni, egli non è tenuto a versare le eventuali rate non ancora scadute.

In alternativa l'imposta sostitutiva già versata può essere chiesta a rimborso.

E' bene far presente che nel caso in cui le partecipazioni rivalutate siano oggetto di trasmissione ereditaria, per gli eredi è necessario fare riferimento al valore della partecipazione determinato e indicato in sede di dichiarazione di successione, salvo, naturalmente, rettifica dell'Ufficio dell'Agenzia delle entrate che provveda a determinare un valore diverso.

Nel caso, invece, di donazione della partecipazione, l'articolo 68 del Tuir, al comma 6, stabilisce, in merito alle modalità di determinazione della plusvalenza, che "nel caso di acquisto per donazione si assume come costo il costo del donante".

Come è stato chiarito già a suo tempo dall'Agenzia delle entrate, attraverso le circolari n. 165/E/1998 e 52/E/2004, il donatario, quindi, assume, quale costo fiscalmente rilevante al fine di determinare la plusvalenza derivante da eventuale cessione a titolo oneroso delle partecipazioni ricevute in donazione "il costo del donante e, cioè, quello che il donante avrebbe assunto come costo o valore di acquisto se, invece di donare l'attività finanziaria di cui abbia il possesso l'avesse ceduta a titolo oneroso".

In caso, dunque, di rivalutazione delle partecipazioni, da parte del donante prima della donazione, anche il donatario potrà assumere come valore quello rivalutato.