

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

Circolare di Studio n.3 del 2016

RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E PARTECIPAZIONI

La Legge di Stabilità 2016, Legge del 28 dicembre 2015 n.208, ha riaperto i termini per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni. La rivalutazione consiste nella facoltà per i contribuenti di poter rideterminare il costo o valore di acquisto di partecipazioni e terreni detenute alla data del **1 gennaio 2016**. Tra le finalità principali di tale rideterminazione vi è quella di far emergere una minore plusvalenza al momento della successiva cessione, plusvalenza che sarà quindi utilizzabile ai fini del calcolo dei redditi diversi, ai sensi dell'art.67 del T.U.I.R..

1. Oggetto della rivalutazione

Costituiscono oggetto di rivalutazione :

- **le partecipazioni, diritti e titoli non negoziate nei mercati regolamentati.**
Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate (circolare 12/E/2002), potranno usufruire della rivalutazione anche i soggetti che, al primo gennaio 2016, risultino titolari di partecipazioni non quotate anche se, successivamente a tale data, sia stata deliberata l'ammissione alla quotazione delle partecipazioni;
- **i terreni** agricoli, edificabili e lottizzati o su cui siano state costruite opere per renderli edificabili. Come precisato dall'Agenzia delle Entrate (circolare 15/E/2002), le agevolazioni fiscali operano in riferimento ai terreni edificabili o a destinazione agricola, sempre che non siano posseduti da imprese commerciali.

2. Soggetti che possono rivalutare

Possono usufruire della rivalutazione i contribuenti che al **1 gennaio 2016** detenevano titoli, quote o diritti, non negoziati in mercati regolamentati, nonché terreni edificabili e con destinazione agricola. Di seguito un breve elenco dei soggetti che possono usufruire dell'agevolazione:

Roma – Via Rocca Priora, 6
Tel. 06/ 64 80 32 46
e-mail: a.dinami@studiodinami.com
Sito: www.studiodinami.com

Palmi (RC) – Via Rilievo, 65
Tel. 0966/ 45637
e-mail: a.dinami@studiodinami.com
Sito: www.studiodinami.com

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

- le **persone fisiche** residenti in Italia, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività commerciali;
- le **società semplici** ed **equiparate** residenti;
- gli **enti non commerciali** residenti con riferimento ai beni non rientranti nell'esercizio dell'attività commerciale;
- i **soggetti non residenti**, ma per le sole plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia.

3. Modalità di rivalutazione

Ai fini del perfezionamento dell'opzione per l'adeguamento del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni è necessario produrre la seguente documentazione:

1. la redazione della **perizia giurata di stima**;
2. il versamento dell'**imposta sostitutiva** rapportata al valore della perizia.

1) La perizia di stima

La redazione della perizia di stima deve avvenire entro il **30 giugno 2016** ed, entro tale data, la perizia deve essere giurata presso un tribunale o un notaio. Per la **valutazione dei terreni** la perizia può essere predisposta solamente da soggetti iscritti agli Albi quali ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili mentre, per la valutazione delle partecipazioni, i soggetti interessati alla redazione della perizia sono dottori commercialisti ed esperti contabili e revisori contabili. Se la perizia è stata richiesta da una **persona fisica**, i costi sostenuti per la redazione della stessa possono essere portati a diretto incremento del valore del bene rivalutato, mentre, riguardo la perizia richiesta per la rivalutazione delle partecipazioni, se questa è predisposta per conto della **società** il relativo costo sostenuto può essere dedotto dal reddito d'impresa della stessa in quote costanti nel periodo d'imposta in cui è stata sostenuta e nei quattro successivi, mentre se predisposta per conto dei **soci** la stessa aumenta il costo rivalutato delle partecipazioni.

Roma – Via Rocca Priora, 6
Tel. 06/ 64 80 32 46
e-mail: a.dinami@studiodinami.com
Sito: www.studiodinami.com

Palmi (RC) – Via Rilievo, 65
Tel. 0966/ 45637
e-mail: a.dinami@studiodinami.com
Sito: www.studiodinami.com

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

2) Il versamento dell'imposta sostitutiva

La rivalutazione si perfeziona con il versamento da parte dei contribuenti di un'imposta sostitutiva da calcolarsi sul valore dei beni emerso da apposita perizia di stima e con le percentuali riportate di seguito:

- **8 %** per le partecipazioni qualificate e i terreni edificabili e a destinazione agricola;
- **8 %** per le partecipazioni non qualificate.

Il versamento dell'imposta sostitutiva può essere effettuato in un'unica soluzione entro il **30 giugno 2016**, oppure rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere sempre dal **30 giugno 2016**. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versarsi contestualmente a ciascuna rata (30 giugno 2017 e 30 giugno 2018). L'imposta sostitutiva deve essere versata mediante Modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

- **8055** per le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
- **8056** per i terreni edificabili o con destinazione agricola.

Il versamento dell'imposta sostitutiva, in unica soluzione ovvero della prima rata, costituisce il perfezionamento della rivalutazione. Una volta perfezionata la rivalutazione, il costo d'acquisto rideterminato diventa la base di riferimento per il calcolo dei redditi diversi derivanti dalla cessione di partecipazioni e terreni.

Data

08/02/2016

Firma

Antonio Dinami