

Circolare n°: 8/2017

Oggetto: *Riapertura della rivalutazione fiscale di terreni e partecipazioni al 1° gennaio 2017*

Sommario: La Legge di stabilità 2017 ha riaperto i termini per rivalutare il costo fiscale di acquisto dei terreni edificabili ed agricoli e delle partecipazioni in società non quotate, posseduti alla data del 1° gennaio 2017 da parte di persone fisiche al di fuori del regime d'impresa.

Contenuto: _____

E' stata riproposta anche per il 2017 l'agevolazione relativa alla rideterminazione del valore di acquisto di terreni e partecipazioni non quotate. Si tratta, come di consueto, di operazioni facoltative, che consentono ai contribuenti di ottimizzare il carico tributario in vista della successiva cessione.

Scopo della presente circolare informativa è quello di delineare in breve le caratteristiche dello strumento fiscale.

Indice: _____

P.1	—————	SOGGETTI INTERESSATI
P.2	—————	BENI RIVALUTABILI
P.3	—————	PROCEDURA E ADEMPIMENTI
P.4	—————	EFFETTI E VANTAGGI

SOGGETTI INTERESSATI: _____

La rivalutazione è riservata ai soggetti che possiedono (a titolo di proprietà o di altro diritto reale) terreni e/o partecipazioni al di fuori del regime d'impresa, ossia a:

- Persone fisiche;
- Società semplici e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'art 5 del TUIR;

- Enti non commerciali.

BENI RIVALUTABILI:

Possono essere oggetto di rivalutazione tutti i terreni, a prescindere dalla destinazione urbanistica, nonché le partecipazioni in società non quotate.

Per queste ultime deve trattarsi in ogni caso *“di diritti o titoli non quotati, anche se attribuiscono al possessore il diritto di acquistare partecipazioni negoziate nei mercati regolamentati”*.

PROCEDURA E ADEMPIMENTI:

I requisiti per accedere alla rivalutazione sono i seguenti:

- a) possesso¹ alla data del 1° gennaio 2017 dei terreni e delle partecipazioni suindicate;
- b) redazione ed asseverazione, entro il 30 giugno 2017, di una perizia di stima da parte di un esperto iscritto agli appositi Albi di riferimento (dottori commercialisti ed esperti contabili per le partecipazioni, ingegneri/architetti/geometri per i terreni);
- c) versamento dell'imposta sostitutiva, calcolata sul valore del bene risultante dalla perizia di cui al precedente punto, applicando l'aliquota dell'**8% sia per le partecipazioni non qualificate** (non eccedenti cioè il 20% dei diritti di voto per le società di capitale ovvero il 25% del capitale per le società di persone), **sia per le partecipazioni qualificate ed i terreni**.

Il termine di versamento dell'imposta sostitutiva è fissato al 30 giugno 2017, sia nel caso di opzione per la rata unica, sia di versamento in tre rate annuali di pari importo (di cui la prima appunto entro il 30 giugno).

La rivalutazione si considera effettuata con il versamento della prima od unica rata dovuta.

¹ In base alla Circolare n. 12/E del 31 gennaio 2002, possono usufruire della possibilità di rideterminazione dei valori di acquisto, i contribuenti che siano possessori dei titoli, quote o diritti a titolo di proprietà o anche titolari di altro diritto reale sugli stessi, quali l'usufrutto o la nuda proprietà.

EFFETTI E VANTAGGI:

La rivalutazione delle quote consente di aggiornare il costo fiscale della partecipazione e dei terreni al valore indicato nella perizia, ai soli fini della determinazione della plusvalenza (o *capital gain*).

La convenienza della rivalutazione andrà misurata in relazione alla possibile plusvalenza derivante dalla vendita del cespite (terreno o partecipazione), ossia dal confronto tra:

- a) costo della rivalutazione, intendendosi per tale sia l'ammontare dell'imposta sostitutiva (8% sul valore di perizia), sia il costo della perizia;
- b) ammontare della tassazione ordinaria diretta in caso di mancata rivalutazione, pari:
 - i. al 26% sulla plusvalenza (corrispettivo meno costo storico) derivante dalla cessione delle partecipazioni non qualificate;
 - ii. all'aliquota irpef e relative addizionali (proprie del contribuente) sul 49,72% della plusvalenza derivante dalla cessione delle partecipazioni qualificate;
 - iii. all'aliquota irpef e relative addizionali (proprie del contribuente) sulla plusvalenza derivante dalla cessione di terreni edificabili.

Nel caso di una nuova rivalutazione di quote o terreni ancora in possesso, è possibile **scomputare dall'importo dovuto quanto versato** in occasione della precedente rivalutazione, oppure chiedere a rimborso l'imposta sostitutiva già versata, a condizione che quanto richiesto non ecceda l'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello e Partner
Dr. Fabio Pavan