

Nota n°: 08/2018

Oggetto: *La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni al 1° gennaio 2018*

Sommario: La Legge di Bilancio 2018 ha riaperto i termini per rideterminare il valore dei terreni e delle partecipazioni non quotate possedute da persone fisiche, società semplici o enti commerciali alla data del 1.1.2018.

Il termine per la presentazione della perizia, e per il versamento dell'imposta sostitutiva, è fissato al prossimo 30.06.2018 (prorogato al 2 luglio 2018 in quanto il 30 giugno cade di sabato).

Contenuto: _____

La scorsa Legge di Bilancio ha nuovamente riproposto la possibilità di rideterminare il costo di acquisto dei terreni edificabili e agricoli, e delle partecipazioni non quotate.

In base alla disposizione richiamata, entro il termine predetto è necessario redigere e giurare la perizia di stima, nonché versare l'imposta sostitutiva o la prima rata della stessa nel caso in cui si opti per il pagamento rateale.

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).

Con la presente riepiloghiamo brevemente gli elementi distintivi della misura in oggetto.

AMBITO SOGGETTIVO

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.

AMBITO OGGETTIVO

Possono essere oggetto di rivalutazione tutti i terreni¹, a prescindere dalla destinazione urbanistica, nonché le partecipazioni (qualificate e non) in società non quotate, **possedute alla data del 1° gennaio 2018.**

PROCEDURA E TERMINI

I requisiti per accedere alla rivalutazione sono:

- ✓ **Predisposizione e relativo giuramento della perizia di stima²** entro il 2 luglio 2018 che attribuisca il valore del terreno o della partecipazione;
- ✓ **Versamento dell'imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi dell'8% sul valore di perizia dei terreni e delle partecipazioni (qualificate e non).

L'aliquota dell'8% è la medesima sia per le partecipazioni sia per i terreni.

La rivalutazione si intende perfezionata con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva, ovvero con il pagamento della prima rata entro il 2 luglio 2018.

E' prevista la possibilità di rateizzare l'imposta sostitutiva in **3 rate annuali** di pari importo (maggiorate degli interessi al 3%) scadenti il:

1. 2 luglio 2018;
2. 1 luglio 2019 (con maggiorazione);
3. 30 giugno 2020 (con maggiorazione).

I soggetti che hanno già effettuato una precedente rivalutazione possono scomputare dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione l'imposta già versata.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello e Partner
Dr. Fabio Pavan

¹ A Titolo esemplificativo: a) terreni lottizzati o terreni sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili; b) terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria; c) terreni agricoli.

² La perizia deve essere redatta da professionisti abilitati quali: dottori commercialisti ed esperti contabili per le partecipazioni, ingegneri/architetti/geometri per i terreni.