



**N.protocollo: 29/2008**

**Data: 14 MAGGIO 2008**

**Oggetto: RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI ACQUISTO DI PARTECIPAZIONI E TERRENI DETENUTI DA PERSONE FISICHE.**

La legge finanziaria per l'anno 2008 (co. 91 articolo 1 L. n. 244/07) ripropone ancora una volta la possibilità di rivalutare il costo dei terreni edificabili e con destinazione agricola oltre che delle partecipazioni in società non quotate.

La rivalutazione – che ha l'effetto di ridurre o azzerare la tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione dei predetti beni (si tratta dei redditi diversi disciplinati dall'articolo 67 del Tuir) – può essere utilizzata dalle persone fisiche, dalle società di fatto e dagli enti non commerciali, in relazione a partecipazioni o terreni agricoli ed edificabili posseduti alla data del 1° gennaio 2008 (non sono considerati tali quelli pervenuti per successione apertasi o donazione effettuata dopo tale data in quanto il trasferimento a titolo gratuito non consente all'erede/donatario di subentrare nel diritto del defunto/donante ad operare la rivalutazione).

Una volta rideterminato il valore alla data di riferimento, per calcolare l'imposta sostitutiva dovuta si devono applicare le aliquote del:

- 2% per le partecipazione non qualificate,
- 4% per quelle qualificate e per i terreni

sull'intero nuovo valore della partecipazione o del terreno.

Se al 1° gennaio 2008 è fissata la data per verificare il requisito del possesso, gli adempimenti successivi avranno il seguente ritmo temporale:

- data entro cui predisporre e giurare la perizia di stima : 30 giugno 2008;
- data entro cui versare l'imposta sostitutiva : 30 giugno 2008.

È possibile eseguire il versamento rateale dell'imposta, fino a un massimo di tre rate; in tal caso sono dovuti interessi nella misura del 3% sulla seconda e terza rata, che vanno versate, rispettivamente, entro uno e due anni dalla scadenza per il versamento della prima (30 giugno 2009 e 30 giugno 2010).

Con la Risoluzione n. 144/E del 10.4.2008 l'Agenzia delle Entrate ha specificato i codici tributo da utilizzare per il versamento dell'imposta sostitutiva (i codici, ora ridenominati, sono i medesimi già istituiti per il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti all'1.1.2005).

I benefici della rivalutazione sono fruibili solo se il versamento dell'imposta sostitutiva (unico o prima rata) viene eseguito tempestivamente in quanto, il mancato rispetto di questa condizione comporta l'inefficacia della rivalutazione. Non produce, invece, questi effetti il tardivo o, addirittura, il mancato versamento delle rate successive alla prima. In tal caso, infatti, come chiarito dalla Circolare 35/E/2004, l'Amministrazione Finanziaria procede all'iscrizione a ruolo degli importi non versati, senza conseguenze sulla validità della rivalutazione (il contribuente ha anche la possibilità di rimediare spontaneamente tramite il ravvedimento operoso).

Va, infine, ricordato che, mentre la perizia di stima relativa alle partecipazioni può essere predisposta anche dopo aver ceduto le partecipazioni medesime, la perizia relativa al valore del terreno deve necessariamente precedere la cessione dello stesso atteso che il valore di perizia deve essere indicato nell'atto di cessione del terreno medesimo (anche coloro che hanno immesso le partecipazioni nel regime del risparmio amministrato devono eseguire la perizia prima della cessione poiché la stessa deve



# studio associato zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio

Dottori Commercialisti – Revisori Contabili



essere consegnata all'intermediario prima della cessione della partecipazione stessa al fine di procedere al calcolo dell'imposta sostitutiva pari al 12,5% della plusvalenza realizzata).

Per valutare la convenienza ad eseguire la rivalutazione, occorre considerare diversi elementi a seconda del bene oggetto di rivalutazione. Si forniscono le seguenti indicazioni di massima con riferimento ai diversi beni oggetti di rivalutazione:

- **partecipazioni non qualificate:** la scelta deve tenere conto dei seguenti elementi:
  - accedendo alla rivalutazione, è dovuta un'imposta sostitutiva pari al 2% dell'intero valore della partecipazione al 1° gennaio 2008;
  - accedendo alle norme ordinarie, la plusvalenza è assoggettata a un'imposta sostitutiva del 12,5%;
- **partecipazioni qualificate:** in questo caso il calcolo di convenienza è molto meno immediato, poiché le variabili in gioco sono molteplici.
  - in caso di rivalutazione, si ha un'imposta dovuta in misura pari al 4% del valore complessivo della partecipazione;
  - l'accesso al regime ordinario deve tenere conto del fatto che la plusvalenza è imponibile solo in parte (misura che tra l'altro si è incrementata a seguito della riduzione dell'aliquota Ires) ed entra nel reddito complessivo del contribuente scontando le aliquote Irpef progressive;
- **terreni agricoli (lottizzati e non) :** si genera plusvalenza tassata solo se la cessione del terreno agricolo avviene entro 5 anni dall'acquisto ovvero per donazione, tuttavia computando il termine di cinque anni dalla data di acquisto da parte del donante. Se il terreno è stato acquistato da più di cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione, il valore di acquisto è dato dal valore normale assunto dal terreno nel quinto anno anteriore l'inizio della lottizzazione;
- **aree fabbricabili :** le plusvalenze sono sempre tassate qualunque sia il periodo che intercorre tra l'acquisto e la cessione dell'area fabbricabile.