



N.protocollo: 02/2010

11 gennaio 2010

Oggetto: RIAPERTURA DEI TERMINI PER LA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

La Legge finanziaria per il 2010 consente a persone fisiche, società semplici e enti non commerciali di rideterminare il valore dei terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni non quotate posseduti al 1° gennaio 2010, e ciò ai fini della determinazione dei redditi diversi derivanti dalla cessione di terreni ovvero di partecipazioni, qualificate o no.

Si tratta, quindi, di una riedizione di precedenti provvedimenti, per cui le indicazioni diramate in passato sono da considerare valide anche in relazione a quest'ultima riapertura.

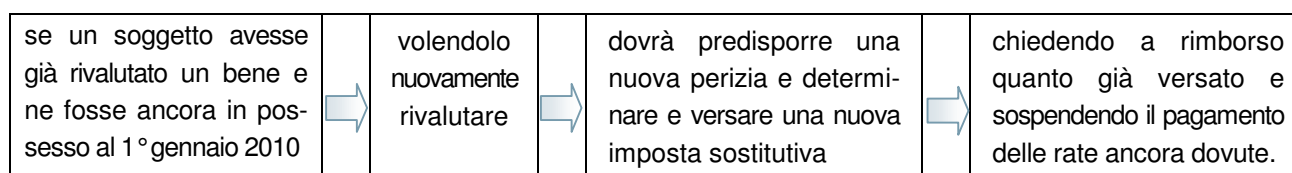
La rivalutazione consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima, da asseverare entro il 31 ottobre 2010 e, entro tale data, si deve versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

Le date che ritmano il nuovo provvedimento, quindi, sono le seguenti:

Possesso	Redazione perizia		
▼	▼		
01.01.10	31.10.10	31.10.11	31.10.12
	▼	▼	▼
	Versamento imposta (1° rata)	Versamento 2° rata	Versamento 3° rata

Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

Poiché la norma agisce sulla data cui riferire il possesso dei beni, si determina il sorgere di un nuovo provvedimento di rivalutazione con la conseguenza che:



Sempre con riferimento a rivalutazioni di beni già interessati da un passato provvedimento, si ricorda che, per i pagamenti eseguiti da oltre 48 mesi, l'Agenzia delle Entrate non concede la possibilità di azionare l'istanza di rimborso, ritenendo scaduto il termine appunto di 48 mesi (art.38 DPR n.602/73). Sul punto, tuttavia, va segnalato un diverso orientamento delle Commissioni tributarie, che ritengono applicabile una diversa disposizione (art.21, D.Lgs. n.546/92), e quindi ammettono il rimborso di quanto pagato da oltre 48 mesi.

L'imposta sostitutiva è dovuta sul valore complessivo del bene alla data del 1° gennaio 2010, come risultante dalla perizia di stima e, in particolare, l'aliquota è del:

4%	4%	2%
▼	▼	▼
per i terreni agricoli e le aree edificabili;	per le partecipazioni qualificate;	per le partecipazioni non qualificate.



Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 31 ottobre 2010, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni.

Per i terreni		la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché il valore che emerge è quello minimo ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto.
In caso di cessione di partecipazioni		la perizia può essere redatta anche successivamente alla vendita. Quindi, una partecipazione ceduta, si pone, il 3 aprile 2010, può essere rivalutata con una perizia redatta successivamente. Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data del 1° gennaio 2010 e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la redazione della perizia è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

La scelta tra l'accedere alla rivalutazione, ovvero la tassazione delle plusvalenze, secondo le regole ordinarie dipende da una serie di variabili.

Pensando alle sole aree edificabili

il costo derivante dall'applicazione dell'aliquota del 4% sul valore complessivo dell'area al 1° gennaio 2010 da un lato

e l'esborso dovuto alla tassazione della plusvalenza separatamente dagli altri redditi, piuttosto che la scelta per la tassazione ordinaria, dall'altro.

Quanto alle partecipazioni non qualificate

il costo derivante dall'applicazione dell'aliquota del 2% sul valore complessivo della partecipazione al 1° gennaio 2010 da un lato

e il prelievo del 12,5% sulla plusvalenza realizzata dall'altro (si ricorda che, in questa ipotesi, conviene accedere alla rivalutazione se l'importo della plusvalenza supera il 16,6% del corrispettivo presunto per la cessione della partecipazione);

Quanto alle partecipazioni qualificate

il costo derivante dall'applicazione dell'aliquota del 4% sul valore complessivo della partecipazione al 1° gennaio 2010 da un lato

e il prelievo che deriverebbe dall'assoggettare a imposizione progressiva il 49,72% della plusvalenza realizzata.

È sempre opportuno ricordare che, per le partecipazioni, il fatto che la rivalutazione valga ai fini dei redditi diversi impedisce di dare rilevanza a tale valore nell'ambito di categorie reddituali di altro tipo, segnatamente di capitale. Quindi, se dovesse essere che un socio recede da una società, azionando il cosiddetto recesso tipico (annullamento della partecipazione e finanziamento del recesso con risorse prelevate dal patrimonio netto della società) il reddito da recesso – differenza tra somme attribuite e costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione - si determina secondo il valore della partecipazione non rivalutato.