INFORMATIVA

001/2015 - marzo

Riapertura della rivalutazione fiscale di terreni e partecipazioni posseduti al 1° gennaio 2015

Sommario

La "legge di stabilità 2015", (art.1 commi 626-627 L. 23/12/2014 n.190) ha reintrodotto la possibilità di rivalutare il costo fiscale di acquisto dei terreni edificabili ed agricoli e delle partecipazioni in società non quotate posseduti alla data del 1^ gennaio 2015 da parte di persone fisiche al di fuori del regime d'impresa.

Contenuto

Ormai per la dodicesima volta riproposto questo strumento, che può consentire ai contribuenti di ottimizzare il carico tributario in vista della cessione di partecipazioni in società non quotate e/o terreni.
Illustriamo sinteticamente le caratteristiche della rivalutazione in commento.

Soggetti interessati

La rivalutazione interessa le persone fisiche, le società semplici, le associazioni professionali e agli enti non commerciali che possiedono i terreni e/o le partecipazioni al di fuori del regime d'impresa. Il possesso dei beni suddetti (a titolo di proprietà o di *usufrutto*) deve risultare **alla data del 1^ gennaio 2015**.

Procedura e adempimenti

La rivalutazione dei beni suindicati si realizza mediante:

a) redazione ed asseverazione – entro il 30 giugno 2015 - di una perizia di stima (che andrà a rideterminare il costo rivalutato del bene alla data del 1^ gennaio 2015) 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);

b) versamento dell'imposta sostitutiva, calcolata sul valore del bene risultante dalla perizia di cui al precedente punto, applicando le seguenti aliquote:

- **4% 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*);
- **8% per le partecipazioni qualificate ed i terreni**.

Le aliquote di cui sopra sono state, quindi, raddoppiate rispetto ai passati provvedimenti.

Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2015
Per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione

Il 30 giugno 2015 scade altresì **il termine per il versamento** (in unica soluzione o quale prima di tre rate annuali con l'interesse annuo del 3%) dell'imposta in esame.

STUDIO AMATO – *guide operative interne*
Consulenze, Contenzioso, Revisioni contabili
00132 – Colle Prenestino – Via Pagani n. 107 – 0622424203(r.a.)
www.studioamatoroma.it e-mail: studioamatoroma@virgilio.it

Effetti e vantaggi

L'effetto della rivalutazione è di aggiornare a valore di mercato (anche adeguando rivalutazioni in precedenza già effettuate o, addirittura rivalutandole *in pejus*) il costo fiscale di partecipazioni (in società non quotate) e terreni.

A PROPOSITO DI TERRENI:

Qualora si tratti di terreno agricolo bisogna tener conto che:

- **a) la plusvalenza si verifica solo nel caso di rivendita prima dei 5 anni dall'acquisto;**
- **b) nel caso di terreno agricolo rivenduto prima dei 5 anni dall'acquisto Tizio ha un'altra possibilità ovvero chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva "secca" pari al 20% sulla plusvalenza realizzata tramite dichiarazione resa al notaio all'atto della cessione.**

La vendita di terreni edificabili se effettuata ad un prezzo superiore al prezzo di acquisto determina **sempre** una plusvalenza tassabile a pre**scindere dall'epoca di acquisto.**

In caso di cessione di tali beni (a valore prossimo a quello di perizia), quindi, la plusvalenza imponibile potrà essere minimizzata o anche completamente affrancata, dato che essa non sarà più calcolata quale differenza tra corrispettivo e costo storico, ma tra corrispettivo e costo rivalutato.

Il confronto da effettuare per valutare la convenienza dello strumento sarà quindi tra:

- **a)** ammontare dell'imposta sostitutiva (4% o 8% sul valore di perizia), oltre al costo della perizia;
- **b)** ammontare della tassazione ordinaria diretta in caso di mancata rivalutazione, pari
  - **1)** al 26% sulla plusvalenza (pari a corrispettivo meno costo storico) derivante dalla cessione delle partecipazioni non qualificate;
  - **2)** all'aliquota Irpef e relative addizionali (proprie del contribuente) sul 49,72% della plusvalenza derivante dalla cessione delle partecipazioni qualificate;
  - **3)** all'aliquota Irpef e relative addizionali (proprie del contribuente) sul 100% della plusvalenza derivante dalla cessione di terreni edificabili.

Esempio di pagamento

Ipotizzando una rivalutazione dovuta per euro 12.000.

Tale importo potrà essere pagato mediante il modello F24 (indicando quale codice tributo "**8056**") in due modi:

1. in **unica soluzione entro il 30 giugno 2015** per Euro 12.000;
2. in **tre rate di pari importo (con gli interessi del 3% per la seconda e del 6% per la terza rata):**
   - a) **1° rata** entro il 30 giugno 2015 di Euro **4.000**;
   - b) **2° rata** entro il 30 giugno 2016 di Euro **4.120** (4.000 di imposta + 3% di interessi);
   - c) **3° rata** entro il 30 giugno 2017 di Euro **4.240** (4.000 di imposta + 6% di interessi).

DISPONIBILITA'

Lo studio rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o necessità. Buon lavoro.

Studio Amato

STUDIO AMATO – *guide operative interne*
Consulenze, Contenzioso, Revisioni contabili
00132 – Colle Prenestino – Via Pagani n. 107 – 0622424203(r.a.)
www.studioamatoroma.it e-mail: studioamatoroma@virgilio.it