

Oggetto: RIAPERTI I TERMINI PER RIDETERMINARE IL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

Il c.d. decreto Sviluppo – D.L. n.70 del 13 maggio 2011 – all'art.7, prevede la riapertura dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate, sulla falsariga dei provvedimenti precedenti che, in sostanza, hanno reso stabile quello originario, risalente agli artt.5 e 7 della Legge finanziaria per il 2002 e che, ancora oggi, rappresentano la normativa di riferimento. Tuttavia, con l'ultima versione, viene introdotta una novità di assoluto rilievo, di cui si dirà in seguito.

Le linee essenziali del provvedimento

Un soggetto che possiede un terreno o una partecipazione potrebbe avere convenienza a utilizzare l'opportunità offerta dal decreto Sviluppo, nell'intento di conseguire un legittimo risparmio fiscale in vista della cessione di una di tali attività. Infatti, è possibile affrancare le plusvalenze latenti nei valori di questi beni, corrispondendo un'imposta sostitutiva di quella ordinaria, così generando un carico tributario anche molto ridotto rispetto a quello che si avrebbe operando normalmente.

Ad esempio, se un soggetto possiede un'area edificabile acquistata alcuni anni fa, in caso di cessione il reddito imponibile – plusvalenza – sarebbe dato dalla differenza tra corrispettivo percepito e costo di acquisto rivalutato con i coefficienti ISTAT, e sarebbe assoggettato a tassazione separata. In alternativa, è possibile corrispondere un'imposta con l'aliquota del 4% sul valore complessivo del terreno il che, salvo calcoli di convenienza più accurati, dovrebbe generare un'imposta inferiore a quella che si libera nel primo caso. In tal modo, in buona sostanza, si azzera la plusvalenza perché, a rivalutazione effettuata, al corrispettivo si oppone il nuovo costo fiscalmente riconosciuto, dato appunto dal valore rivalutato.

Con il nuovo provvedimento, la rivalutazione può essere eseguita se i beni sono posseduti alla data del 1° luglio 2011, e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2012, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

In sintesi, le date che ritmano la nuova rivalutazione sono le seguenti:

| Possesso | Redazione perizia | | |
|----------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1/07/11 | 30/06/12 | 30/06/13 | 30/06/14 |
| | 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.

L'imposta sostitutiva deve essere applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del 1° luglio 2011 e, in particolare, l'aliquota dell'imposta varia come segue:

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

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno

2012, 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.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la sua redazione 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.

Il rapporto con precedenti rivalutazioni

Dato il continuo susseguirsi dei provvedimenti di riapertura della rivalutazione, è frequente che un soggetto abbia operato una prima rivalutazione, e si trovi poi nella condizione di rivalutare nuovamente, poiché in questo intervallo di tempo, non essendo intervenuta la vendita, il valore del terreno o della partecipazione si è modificato. In proposito, l'Amministrazione Finanziaria ha sempre posto questa regola: con la seconda rivalutazione si libera una nuova imposta che deve essere versata in via autonoma; quella versata in precedenza non può essere compensata ma può essere chiesta a rimborso, eventualmente sospendendo il versamento della rata in corso. Si sta anche "litigando" su quale sia il termine entro cui richiedere il rimborso, ma il tema è superato dalle nuove previsioni del decreto Sviluppo.

Infatti, l'articolo 7 del D.L. n.70/11 introduce una norma molto opportuna, che consente di imputare alla seconda rivalutazione l'imposta già versata per attuare quella precedente, subordinando la sua efficacia all'approvazione di un apposito regolamento, ma il tutto avrà impatto sul modello Unico che si compilerà il prossimo anno.

Questa opportunità vale sia per la rideterminazione del valore di terreni che di partecipazioni, e quindi, se si ha:

Prima rivalutazione

valore € 50.000

imposta dovuta 4% = € 2.000

Seconda rivalutazione

valore € 80.000

imposta dovuta 4% = € 3.200

Sarà possibile imputare il primo versamento di 2.000 alla seconda rivalutazione, così corrispondendo a conguaglio solamente € 1.200.

In caso di rideterminazione di un secondo valore inferiore al primo, e quindi di un'imposta dovuta inferiore alla prima, pare debba escludersi la possibilità di conseguire il rimborso dell'eccedenza, ma sul punto si attendono chiarimenti dall'Amministrazione Finanziaria, di cui si darà conto al momento opportuno.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.