
Legge di stabilità 2018: la proroga della rivalutazione di terreni e partecipazioni

Data Articolo: 23 Febbraio 2018

Autore Articolo: Fabrizio Tortelotti

La Legge di bilancio 2018 ha previsto la riapertura dei termini per la **rivalutazione** da parte delle persone fisiche e delle società di persone **di partecipazioni e terreni** posseduti al di fuori del regime d'impresa, introdotta dalla legge finanziaria 2002 e successivamente prorogata nel tempo.

La disciplina, introdotta dalla L. 448/2001, è finalizzata ad adeguare il costo/valore di acquisto dei terreni e delle azioni/quote (sulle quali vi è il diritto di proprietà o altro diritto reale) affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex articolo 67, comma 1, lettera a) e c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano successivamente ceduti a titolo oneroso.

In quest'ultimo caso, in particolare, in luogo del costo o valore di acquisto, si assume quale costo fiscale il valore determinato sulla base di un'apposita perizia giurata di stima.

Passibili di rivalutazione risultano essere:

- terreni lottizzati, a destinazione edificatoria e agricola;
- partecipazioni in società non quotate a prescindere dal fatto che queste siano o meno da considerarsi "qualificate" possedute:
 - dalle persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
 - da società semplici e da società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR;
 - da enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale;
 - da soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia.

In base alle disposizioni contenute nella Legge di bilancio 2018, **i beni rivalutabili sono quelli posseduti alla data del 1° gennaio 2018** e la rivalutazione potrà essere effettuata inoltre entro e non oltre il prossimo 30 giugno 2018.

Entro quest'ultimo termine, in particolare:

- si deve predisporre la perizia giurata di stima da parte di un professionista abilitato;
- il contribuente interessato deve versare l'imposta sostitutiva prevista per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) soltanto la prima delle tre rate annuali di pari importo.

L'imposta sostitutiva si applica con l'aliquota unica dell'8%.

Come specificato, l'imposta sostitutiva può essere rateizzata in tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2018, con il pagamento, sulle rate successive alla prima, degli interessi nella misura del 3% annuo con scadenza il 30 giugno 2018, il 1° luglio 2019 e il 30 giugno 2020.

Il **versamento dell'imposta** dovrà essere eseguito con modello F24, compilando la sezione Erario ed utilizzando il codice tributo 8055 - Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati.

La rivalutazione del costo fiscale del terreno produce importanti **effetti nell'ambito delle imposte dirette** (poiché consente di calcolare la plusvalenza da cessione assumendo come costo fiscale deducibile dal prezzo di vendita il valore del bene risultante dalla perizia di stima) **e delle imposte indirette** poiché, ai sensi dell'art. 7, co. 6, della L. n. 448/2001, il valore "rideterminato" costituisce "valore normale minimo di riferimento" ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in occasione dell'alienazione del bene.

La proroga comprende anche l'opportunità, prevista dal D.L. 70/2011, con la quale si consente ai contribuenti che abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni di recuperare l'imposta già versata.

Pertanto, il contribuente che ha già rivalutato un terreno/partecipazione può alternativamente scomputare dall'imposta dovuta quanto già versato per la precedente rivalutazione oppure versare l'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione, chiedendo a rimborso quanto versato per la precedente rivalutazione (rimborso di cui all'art. 38 del dpr 602/73).

Resta fermo che l'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

In caso di **rivalutazione di solo una “parte” della partecipazione o del terreno** posseduti, deve ritenersi che lo scomputo dell'imposta sostitutiva già versata possa riguardare solo la parte che è già stata oggetto di una precedente rivalutazione.

Fabrizio Tortelotti