

RI VALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

L'art. 1, comma 91 della manovra Finanziaria 2008 (Legge 24/12/2007, n. 244) riapre i termini per procedere alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti da soggetti non esercenti attività di impresa.

Tale possibilità costituisce un'interessante opportunità per quei contribuenti che intendono successivamente cedere i beni rivalutati. Attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva del 2% o 4% sono infatti riconosciuti fiscalmente i maggiori valori dei terreni o partecipazioni, permettendo in tal modo di abbattere l'eventuale plusvalenza che emerge in occasione della cessione degli stessi.

SOGGETTI INTERESSATI

La possibilità di procedere alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni è riservata ai soggetti che non operano nell'ambito di un'attività di impresa.

Si tratta nello specifico dei seguenti soggetti:

- persone fisiche;
- società semplici;
- associazioni professionali;
- enti non commerciali.

SOGGETTI ESCLUSI

Non possono procedere alla rivalutazione dei terreni o delle partecipazioni i soggetti esercenti attività di impresa (imprenditori individuali, società di persone, società di capitali, ecc.).

BENI RIVALUTABILI

Possono essere oggetto di rivalutazione:

- i terreni edificabili (posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi);
- i terreni con destinazione agricola (posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi);
- le partecipazioni non quotate in mercati regolamentati (possedute a titolo di proprietà o usufrutto);

posseduti alla data dell'1/1/2008.

TERMINE

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni può essere effettuata entro il 30/6/2008.

PERIZIA GIURATA DI STIMA

Per procedere alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni è necessario far predisporre apposita perizia giurata di stima da parte di un professionista abilitato, attestante il nuovo valore del terreno o della partecipazione all'1/1/2008.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Sul valore del terreno o della partecipazione determinato all'1/1/2008, così come risultante dall'apposita perizia di stima, è dovuta un'imposta sostitutiva:

- del 2%, per le partecipazioni non qualificate;
- del 4%, per le partecipazioni qualificate e i terreni.

VERSAMENTO

Il versamento dell'imposta sostitutiva può essere effettuato con le seguenti modalità:

VERSAMENTO	MODALITA'
-------------------	------------------

In unica soluzione	Entro il 30/6/2008 .
In tre rate annuali	Il versamento va effettuato alle seguenti scadenze: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1° rata entro il 30/6/2008; ▪ 2° rata entro il 30/6/2009 (con l'aggiunta degli interessi del 3% annuo); ▪ 3° rata entro il 30/6/2010 (con l'aggiunta degli interessi del 3% annuo).

CASI PARTICOLARI

Alcuni casi particolari che si possono riscontrare sono di seguito evidenziati. Va per altro sottolineato che, non essendoci ancora chiarimenti ufficiali sulla disciplina in argomento, sono comunque auspicabili degli interventi chiarificatori da parte delle autorità competenti.

CASO	DESCRIZIONE
Soggetti che hanno già rivalutato i beni sfruttando una precedente disposizione normativa	In tal caso dovrebbe essere possibile procedere, qualora il contribuente lo ritenga opportuno, alla nuova rivalutazione in base alla Finanziaria 2008, versando la relativa imposta sostitutiva per intero . Solamente nell'ipotesi di versamenti rateali non ancora conclusi di precedenti imposte sostitutive dovrebbe essere possibile sospendere il versamento delle rate mancanti.
Terreni o partecipazioni acquisite dopo l'1/1/2008	In tal caso non dovrebbe essere possibile la rivalutazione, in quanto viene meno uno dei requisiti per l'applicazione della stessa (possessione dei terreni o partecipazioni all'1/1/2008).
Terreni già ceduti al momento della redazione della perizia giurata	In tal caso non dovrebbe essere possibile la rivalutazione.
Partecipazioni già cedute al momento della redazione della perizia giurata	Dovrebbe essere possibile la rivalutazione solo qualora venga applicato il regime della dichiarazione .
Terreni oggetto di esproprio	Anche in tal caso dovrebbe essere possibile considerare quale costo del terreno al fine del calcolo della plusvalenza il valore risultante dall'apposita perizia di stima .
Rivalutazione parziale di partecipazioni	Dovrebbe essere possibile la rivalutazione parziale della partecipazione. Per determinare la natura della partecipazione (qualificata o meno) e quindi della misura dell'imposta sostitutiva , è comunque necessario fare riferimento alla totalità della partecipazione posseduta all'1/1/2008, anche se rivalutata solo parzialmente.
Terreni in regime di comunione pro-indiviso	Dovrebbe essere possibile la rivalutazione, applicando l'imposta sostitutiva sulla parte del valore del terreno di propria competenza.
Minusvalenze da cessione di partecipazioni rivalutate	Non dovrebbero avere rilevanza fiscale .
Partecipazioni soggette al regime del risparmio gestito o amministrato	La rivalutazione dovrebbe risultare possibile .
Data di acquisizione della	La partecipazione rivalutata si considera acquisita all'1/1/2008 .

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

partecipazione rivalutata	
Terreni acquisiti per successione o donazione	Il costo di acquisto al fine della determinazione della plusvalenza è quello risultante dall'atto di donazione o denuncia di successione.
Partecipazioni ricevute in successioni aperte dal 3/10/2006	Il costo di acquisto al fine della determinazione della plusvalenza è quello risultante dalla denuncia di successione. Questo rende meno conveniente procedere alla rivalutazione della partecipazione.

Dott. Vito SARACINO