

CIRCOLARE N. 34 DEL 14 MAGGIO 2018

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI

POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2018

*Rif. normativi Legge di bilancio 2018 (Legge 205/2017)
e di prassi:*

In sintesi

La Legge di Bilancio per il 2018 ha prorogato per la quindicesima volta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- *persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;*
- *società semplici;*
- *società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir;*
- *enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);*
- *soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia*

da effettuarsi entro e non oltre il prossimo 02 luglio 2018.

La disciplina consente la rideterminazione del costo/valore di acquisto delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo. All'approssimarsi della scadenza del prossimo 2 luglio (in quanto l'ordinario termine del 30 giugno cade di sabato) vengono riepilogate le regole operative per effettuare la rivalutazione.

L'aliquota per l'effettuazione della rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta

L'aliquota per la rivalutazione del costo delle partecipazioni in società di qualsiasi tipo, purché non negoziate in mercati regolamentati, e dei terreni è stata stabilita nella misura dell'**8%**. La rivalutazione può essere eseguita solo se i **terreni** e le **partecipazioni** sono **detenuti alla data del 1° gennaio 2018**, e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 2 luglio 2018, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

La rivalutazione delle **partecipazioni** deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del valore della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla Cciaa ed asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Esempio di rivalutazione di quota di partecipazione

Il sig. Vecchi Alberto partecipa al 35% al capitale sociale della società Immobiliare Verde Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione detenuta dal sig. Vecchi Alberto è di 50.000 euro. Il sig. Alberto intende vendere la propria partecipazione al fratello Silvio. I soci danno incarico al commercialista della società affinché rediga la perizia di stima alla data del 1° gennaio 2018 del patrimonio netto sociale: emerge un patrimonio netto stimato pari a 1.250.000 euro. Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della Immobiliare Verde Srl posseduta dal sig. Vecchi Alberto, pertanto, ammonta a 437.500 euro, ed è per questo corrispettivo che i fratelli si accordano per l'acquisto della partecipazione da parte del sig. Silvio. Il sig. Alberto versa il 2 luglio 2018 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2018) l'imposta sostitutiva di 35.000 euro (pari a euro $437.500 * 8\%$) per non assoggettare a tassazione "ordinaria" la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita. La vendita della partecipazione del 35% al fratello viene formalizzata in data 27 settembre 2018 al prezzo di 437.500 euro.

Per quanto riguarda i **terreni**, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di "rivendite" infraquinquennali. Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto di acquisto della partecipazione o del terreno, con un'aliquota dell'8% che si presenta unica:

- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate;
- per terreni agricoli o edificabili (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili) posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto.

Esempio di rivalutazione di terreno edificabile

Il sig. Gandi Luca acquista un terreno edificabile di 10.000 mq nell'anno 2013 al prezzo di 300.000 euro. Il terreno viene inserito nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Cavezzo (MO) in data 19 marzo 2017 e verrà venduto entro il 31 dicembre 2018. Il sig. Gandi dà incarico ad un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore venale del terreno, per il quale vengono prese a riferimento anche le tabelle deliberate per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica: il valore è di euro 110/mq, moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000 euro e la perizia viene giurata presso il Tribunale di Modena in data 22 giugno 2018. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 88.000 euro (pari a euro 1.100.000 * 8%). Nel frattempo il sig. Gandi Luca ha optato per il pagamento in 3 rate annuali dell'imposta sostitutiva, versando la prima rata (euro 88.000 / 3 = 29.333,33 euro) alla scadenza del 2 luglio 2018 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2018. Entro il 1° luglio 2019 (in quanto l'ordinario termine del 30 giugno cade di domenica) andrà versata la seconda rata dell'imposta sostitutiva pari a 30.213,33 euro ed entro il 30 giugno 2020 andrà versata l'ultima rata dell'imposta sostitutiva pari a 31.093,33 euro. Gli importi della seconda e terza rata sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua. Il valore di 1.100.000 euro corrisponde al prezzo che viene concordato con l'acquirente del terreno nel rogito di vendita del 28 settembre 2018.