

Terreni e quote, nuova rivalutazione

Riaperti i termini ma l'imposta sostitutiva raddoppia e sale al 4 e all'8%

IL CALCOLO

L'aumento del prelievo obbliga i contribuenti a considerare attentamente la convenienza dell'opzione

LA PLATEA

Possono effettuare l'operazione sia le persone fisiche sia le società e gli enti non commerciali

Gian Paolo Tosoni

■ Riaperti i termini per la rivalutazione delle quote societarie e terreni edificabili ma, con sorpresa, raddoppiano le percentuali dell'imposta sostitutiva.

Infatti il comma 625 del Ddl di stabilità 2015 interviene sul Dl 282/2002 riaprendo i termini per procedere alla rivalutazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni; il comma successivo prevede tuttavia l'aumento del 100% delle precedenti percentuali di imposta sostitutiva del 2 e del 4% che così diventano del 4% e dell'8% per cento.

Si tratta di un'agevolazione non certo nuova, in quanto fu introdotta dalla legge 448/2001 e successivamente è stata prorogata fino al 30 giugno 2014; ora viene riproposta ma con un forte aumento dell'imposta sostitutiva.

I requisiti di accesso alla rivalutazione e le modalità operative non sono invariate in quanto si deve fare riferimento al decreto legge 282/2002; dunque, alla luce di questa nuova proroga, le persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali che alla data del 1° gennaio 2015 possiedono partecipazioni (qualificate e non qualificate) e

terreni (sia agricoli, sia edificabili) possono procedere alla rivalutazione degli stessi mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva nella misura del:

- 4% del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni non qualificate;
- 8% del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni qualificate ed i terreni.

Il termine per la redazione della perizia e per il versamento dell'imposta è fissato al 30 giugno 2015.

I contribuenti che possono accedere a questa rivalutazione sono le persone fisiche che detengono terreni e partecipazioni di fuori del regime di impresa; le società semplici, società e associazioni ad esse equiparate di cui all'articolo 5 del Tuir nonché gli enti non commerciali con esclusivo riferimento ai beni che non rientrano nell'esercizio dell'attività commerciale.

Da un punto di vista operativo, le operazioni che devono essere compiute per accedere alla rivalutazione sono due. In primo luogo il contribuente interessato dovrà provvedere, entro il 30 giugno 2015 alla redazione e asseverazione di una perizia di stima da parte di un professionista abilitato. Sono soggetti abilitati gli iscritti all'albo dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili e gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti per la redazione delle perizie di stima delle partecipazioni societarie; sono, invece, abilitati alla redazione della perizia di stima dei terreni, gli iscritti agli albi degli ingegneri,

degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. Sono, inoltre, abilitati a valutare sia le partecipazioni che i terreni anche i soggetti iscritti alla data del 30 settembre 1993 nei ruoli dei periti ed esperti tenuti dalle Camere di commercio per la subcategoria tributi.

Una volta redatta la perizia, sarà necessario provvedere al versamento dell'imposta sostitutiva nella misura prima indicata sul valore del bene risultante da perizia (quindi 4% o 8%). L'imposta sostitutiva così calcolata potrà essere versata in un'unica rata entro il 30 giugno 2015 oppure rateizzata in un massimo di tre rate annuali. In quest'ultimo caso sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente.

Il raddoppio della misura dell'imposta sostitutiva comporta almeno due conseguenze. Nella rivalutazione delle partecipazioni occorre rifare i calcoli di convenienza in quanto l'imposta del 4% sul valore lordo delle partecipazioni non qualificate va confrontato con l'imposta del 26% sulla sola plusvalenza. Inoltre in caso di riduzione del valore dei predetti beni e con la perizia cosiddetta "al ribasso" nella cui fattispecie si recupera l'imposta già versata, si dovrà comunque versare un conguaglio a meno che il valore delle partecipazioni o dei terreni si sia dimezzato (si veda l'esempio in pagina).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

