

## Circolare n. 85 del 12 Giugno 2018

Rivalutazione costo fiscale dei terreni e partecipazioni, posseduti al 1 gennaio 2018:  
perizia e imposta sostitutiva entro il 30 giugno 2018

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che, **la legge di stabilità 2018**, in vigore dall'1.1.2018, ha nuovamente riaperto i **termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni** (edificabili o agricoli) **e delle partecipazioni in società non quotate posseduti**, al di fuori del regime d'impresa, **alla data dell'1.1.2018**, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso. A tal fine, entro il prossimo 30.6.2018 è **necessario che:** *i)* un **professionista abilitato** (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) rediga e **asseveri la perizia di stima** delle partecipazioni o del terreno; *ii)* **il contribuente** interessato **versi l'imposta sostitutiva prevista** per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. **L'imposta sostitutiva si applica con l'aliquota unica dell'8%**, sia **in caso di rivalutazione di partecipazioni non quotate** (qualificate e non qualificate), **che dei terreni** (agricoli o edificabili). La facoltà di rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni è **riconosciuta anche nell'ipotesi di precedente fruizione di analoghe disposizioni agevolative**, ovvero anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima (del terreno o della partecipazione) riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente. Ricordiamo, infine, che, **secondo quanto chiarito dalle circ. Agenzia delle Entrate 24.10.2011 n. 47 e C.M. 4.8.2004 n. 35**, il **perfezionamento della rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni** (o dei terreni) **è un'opzione definitiva del contribuente che l'ha posta in essere**. Conseguentemente, ad avviso dell'agenzia, **il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata ed è tenuto a completare il versamento rateale anche quando**, ad esempio, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate, **non si sia tenuto conto del valore rideterminato.**

■ Brescia  
Via Creta, 78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma

## Premessa

La **legge di stabilità 2018**, in vigore dall'1.1.2018, ha riaperto nuovamente i termini **per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni** (edificabili o agricoli) **e delle partecipazioni in società non quotate posseduti**, al di fuori del regime d'impresa, **alla data dell'1.1.2018**, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

<b>AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE</b>	Le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa.
	Le società semplici e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'art. 5 del TUIR. Gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva la plusvalenza non è effettuata nell'esercizio di impresa.
	I soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia o di terreni, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.
	Possono essere oggetto di rivalutazione anche le partecipazioni intestate ad una società fiduciaria, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra indicati.

## Perizia di stima delle partecipazioni e dei terreni

La **nuova rideterminazione dei valori dei beni** in argomento (partecipazioni e/o terreni) potrà dirsi perfezionata a condizione che, **entro il prossimo 30.06.2018 un professionista abilitato** (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere) **rediga e asseveri la perizia di stima delle partecipazioni o del terreno.**

### Professionisti abilitati ad effettuare la perizia di stima

<b>Terreni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Professionisti iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili;</b></li> <li>→ <b>periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del Testo Unico di cui al Regio Decreto 20 settembre 1934, n. 2011".</b></li> </ul>
<b>Partecipazioni</b>	→ <b>Professionisti iscritti agli albi di dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali, nonché revisori legali dei conti;</b>

■ Brescia  
Via Creta,78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma

→ **periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio**, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del Testo Unico di cui al Regio Decreto 20 settembre 1934, n. 2011".

### Versamento imposta sostitutiva

Sempre **entro il predetto termine del 30.06.2018**, il contribuente è tenuto, pena decadenza della rivalutazione, **al versamento dell'imposta sostitutiva sul valore del terreno e della partecipazione risultante dalla perizia del professionista**. L'imposta sostitutiva **si applica con l'aliquota unica dell'8%**, sia in caso di rivalutazione di partecipazioni non quotate (qualificate e non qualificate), che dei terreni (agricoli o edificabili).

Misura imposta sostitutiva	Rivalutazione in vigore dal 01.01.2018
Partecipazioni <b>NON</b> qualificate	<b>8%</b>
Partecipazioni <b>QUALIFICATE</b>	<b>8%</b>
<b>Terreni</b>	<b>8%</b>

L'imposta sostitutiva dovuta, nella misura sopra determinata, **deve essere versata entro il 30.06.2018**:

- dal **soggetto possessore della partecipazione** (anche se la partecipazione è detenuta presso un intermediario) o del terreno;
- con il **modello F24**; l'importo dovuto può essere **compensato**, in tutto o in parte, con **crediti fiscali o contributivi disponibili**;

L'imposta sostitutiva – da applicarsi sul valore dei terreni o delle partecipazioni all'1.1.2018 risultante dalla perizia asseverata dal professionista abilitato - potrà essere versata:

- in **unica soluzione entro il prossimo 30.6.2018** (2.7.2018 poiché il 30.6.2018 cade di sabato), oppure;
- **in tre rate** di pari importo nel rispetto delle seguenti scadenze

RATEIZZAZIONE		
Rata	Scadenze	Misura dell'imposta
<b>Prima rata</b>	<b>2.7.2018</b> poiché il <b>30.6.2018</b> cade	<b>1/3 dell'imposta dovuta</b>

■ Brescia  
Via Creta,78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma

	<b>di sabato)</b>	
<b>Seconda rata</b>	<b>1.7.2019</b> poiché il 30.6.2019 cade di sabato)	<b>1/3 dell'imposta dovuta</b> <b>+ interessi 3% annuo a decorrere dalla data di versamento della prima rata (2.7.2018)</b>
<b>Terza rata</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>1/3 dell'imposta dovuta</b> <b>+ interessi 3% annuo a decorrere dalla data di versamento della prima rata (2.7.2018)</b>

Come indicato nella suddetta tabella, **le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi nella misura del 3% annuo**, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

#### Esempio

Data di versamento	Imposta sostitutiva	Interessi	Importo	Rata
<b>2.7.2018</b> poiché il 30.6.2018 cade di sabato)	<b>300,00 =</b> <b>(900,00/3)</b>	<b>0</b>		<b>300,00</b>
<b>1.7.2019</b> poiché il 30.6.2019 cade di domenica)	<b>300,00 =</b> <b>(900,00/3)</b>	<b>3%</b>	<b>9,00 =</b> <b>(300,00*3%)</b>	<b>309,00</b>
<b>30.6.2020</b>	<b>300,00 =</b> <b>(900,00/3)</b>	<b>3%*2</b>	<b>18,00 =</b> <b>(300,00*3%*2)</b>	<b>318,00</b>

L'Agenzia delle Entrate (C.M. 10 aprile 2008, n. 144) ha specificato che **i codici tributo da indicare sul modello F24**, utilizzati dal contribuente, per il versamento o compensazione dell'imposta sostitutiva **sono i seguenti**:

Tipologia di bene rivalutato	Codice tributo
<b>Partecipazioni qualificate e non qualificate</b>	<b>8055</b>
<b>Terreni edificabili e con destinazione agricola</b>	<b>8056</b>

■ Brescia  
Via Creta,78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma

## Osserva

E' opportuno precisare che **l'anno di riferimento**, da esporre nel modello F24, è **quello di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione ossia l'anno 2018**. Allo stesso modo, nel caso in cui il **versamento venga rateizzato**, dovrà essere indicato quale anno di riferimento il **2018, anche per gli anni successivi**.

**Precisiamo**, inoltre, **che il primo versamento** (imposta in un'unica soluzione ovvero prima rata) costituisce il **perfezionamento della procedura di rivalutazione** e **attribuisce al contribuente la facoltà di utilizzare fin da subito i valori così rideterminati al fine del calcolo della plusvalenza** da assoggettare a tassazione: in caso di versamento effettuato oltre i termini previsti, infatti, il **valore rideterminato non può essere utilizzato** ai fini della determinazione della plusvalenza, **ma può essere soltanto chiesto a rimborso dal contribuente**.

## Osserva

**Qualora il contribuente abbia** effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia **omesso di effettuare i successivi versamenti**, **questi ultimi sono iscritti a ruolo ai sensi degli articoli 10 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602**: al contribuente è concesso, comunque, di **regolarizzare la situazione tramite lo strumento del ravvedimento operoso** (C.M. del 4.8.2004, n. 35/E).

**La rivalutazione di terreni e partecipazioni già rivalutate in precedenza**

**L'art. 7 co. 2 lett. ee), ff) e gg) del DL 13.5.2011 n. 70 ha previsto**, a favore del contribuente che intende beneficiare più volte della rideterminazione del costo delle partecipazioni, **la possibilità di scomputare l'imposta sostitutiva precedentemente versata da quella dovuta avvalendosi nuovamente del regime**. Più precisamente, è stato previsto che i **soggetti che hanno effettuato una precedente rideterminazione** del costo delle partecipazioni non quotate o dei terreni **e che intendono effettuare una nuova rivalutazione** possono:

- **scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta** per la nuova rivalutazione, **l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata**;
- effettuare una nuova rideterminazione, anche nel caso in cui **la seconda perizia giurata di stima riporta un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente**.

■ Brescia  
Via Creta,78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma

Peraltro, **se il contribuente**, in relazione alla precedente rivalutazione, **si era avvalso della rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non deve più versare la rata o le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione** (C.M. 24.10.2011 n. 47). In buona sostanza, se viene rivalutato, nel 2018, un terreno/o una partecipazione già oggetto di rivalutazione alla data del 30.06.2017 (ovvero in anni precedenti), **sarà possibile non versare la seconda e la terza rata, scadenti rispettivamente il 30.06.2018 e il 30.6.2019.**

**In alternativa alla compensazione**, viene prevista, per i contribuenti che non aderiscono al meccanismo dello scomputo, **la possibilità di richiedere il rimborso** di quanto già versato per effetto della precedente rivalutazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- **la richiesta va presentata entro 48 mesi dal pagamento dell'imposta** ( o della prima rata);
- **il termine di decadenza**, per la richiesta di rimborso, **decorre dalla data di versamento dell'imposta pagata in occasione della nuova rivalutazione, o della prima rata;**
- **l'ammontare del rimborso in nessun caso potrà essere superiore all'importo** dovuto in base all'ultima rivalutazione eseguita.

## Osserva

**Qualora l'imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 2.7.2018** (poiché il 30.6.2018 cade di sabato) **non deve essere effettuato alcun versamento.** Al riguardo, appare opportuno precisare che, in tal caso, per espressa previsione normativa, la **parte eccedente non può nemmeno essere chiesta a rimborso.**

### Irrevocabilità dell'opzione

Secondo quanto chiarito dalle circ. Agenzia delle Entrate 24.10.2011 n. 47 (§ 1.3) e 4.8.2004 n. 35 (§ 2), il **perfezionamento della rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni** (o dei terreni) è **un'opzione definitiva del contribuente che l'ha posta in essere.** Ad avviso dell'Amministrazione finanziaria, quindi, **il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata ed è tenuto a completare il versamento rateale anche quando, ad esempio, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate, non si sia tenuto conto del valore rideterminato.**

■ Brescia  
Via Creta,78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma

## NUOVA RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI E TERRENI

<b>Oggetto</b>	<b>Partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute all'1 gennaio 2018</b> , a titolo di proprietà e usufrutto, da persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché enti non commerciali, non in regime d'impresa.  <b>Terreni edificabili e terreni con destinazione agricola posseduti all'1 gennaio 2018</b> , a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi.
<b>Data di possesso</b>	I beni devono essere <b>posseduti alla data del 1° gennaio 2018</b>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<b>Partecipazioni non qualificate: <u>8%</u></b> <b>Partecipazioni qualificate e terreni: <u>8%</u>.</b>
<b>Versamento dell'imposta sostitutiva</b>	<b>Entro il 2.7.2018 (poiché il 30.6.2018 cade di sabato)</b> in unica soluzione <b>ovvero</b> , in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle <b>tre rate annuali</b> di pari importo. Sulle rate successive alla prima ossia 1.7.2019 (poiché il 30.6.2019 cade di sabato) e 30.06.2020 (III rata) vanno applicati gli interessi del 3% annuo.
<b>Perizia</b>	La <b>perizia deve</b> essere giurata entro il <b>30 giugno 2018 e deve essere redatta e asseverata</b> dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001). La <b>data di riferimento dei valori</b> è quella del <b>1° gennaio 2018</b> .

■ Brescia  
Via Creta,78  
25124 Brescia  
Sede legale

■ Calcinato  
Via Don Minzoni, 21  
25011 Calcinato (BS)

■ Verolanuova  
P.zza della Libertà, 13/b  
25028 Verolanuova (BS)

■ Milano  
Via Vittor Pisani, 8  
20124 Milano

■ Roma  
Via A. G. Resti, 63  
00143 Roma