



SDD Servizi
 Servizi e Soluzioni per l'Impresa

INFORMAZIONE FISCALE

OGGETTO: Rivalutazione terreni e partecipazioni al 1° gennaio 2017

La **Legge di Bilancio 2017** ha riaperto i termini per la **rivalutazione del valore dei terreni e delle partecipazioni posseduti alla data del 1° gennaio 2017.**

Per perfezionare la rivalutazione occorre:

- ◆ far **redigere entro il 30.06.2017 una perizia di stima giurata** dei beni che si intendono rivalutare;
- ◆ **versare l'imposta sostitutiva entro il 30.06.2017 in un'unica soluzione o come prima rata** di 3 rate annuali di pari importo.

Si evidenzia fin da subito che **l'aliquota dell'imposta sostitutiva è stata fissata in misura uguale (pari all'8%) sia per i terreni sia per le partecipazioni**, indipendentemente dal fatto che si tratti di partecipazioni qualificate o non.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI POSSEDUTI ALL'1.1.2017							
BENI OGGETTO DI RIVALUTAZIONE	Possono essere oggetto di rivalutazione: <ul style="list-style-type: none"> ◆ i terreni edificabili ed i terreni con destinazione agricola posseduti a titolo di: <ul style="list-style-type: none"> ✓ proprietà; ✓ usufrutto; ✓ superficie; ✓ enfiteusi; ◆ le partecipazioni in società non quotate possedute a titolo di: <ul style="list-style-type: none"> ✓ proprietà; ✓ usufrutto. 						
SOGGETTI INTERESSATI	Possono fruire della rivalutazione in esame i contribuenti che, in caso di cessione, realizzerrebbero potenzialmente un reddito diverso di cui agli artt. 67 del Tuir, quindi, al di fuori del regime di impresa . Si tratta, quindi, dei seguenti soggetti: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">PERSONE FISICHE RESIDENTI</td> <td>per le operazioni estranee all'esercizio d'impresa</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SOCIETÀ SEMPLICI ED EQUIPARATE RESIDENTI</td> <td>quali, ad esempio, le associazioni professionali</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI</td> <td>per attività non in regime di impresa</td> </tr> </tbody> </table>	PERSONE FISICHE RESIDENTI	per le operazioni estranee all'esercizio d'impresa	SOCIETÀ SEMPLICI ED EQUIPARATE RESIDENTI	quali, ad esempio, le associazioni professionali	ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	per attività non in regime di impresa
PERSONE FISICHE RESIDENTI	per le operazioni estranee all'esercizio d'impresa						
SOCIETÀ SEMPLICI ED EQUIPARATE RESIDENTI	quali, ad esempio, le associazioni professionali						
ENTI NON COMMERCIALI RESIDENTI	per attività non in regime di impresa						

<p>LA PERIZIA GIURATA DI STIMA</p>	<p>La perizia di stima può essere predisposta da soggetti diversi a seconda del bene da rivalutare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ per le partecipazioni, dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti, periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34; ◆ per i terreni, ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34. <p>Per l'asseverazione le perizie possono essere presentate presso la cancelleria del tribunale, presso gli uffici dei giudici di pace e presso i notai.</p> <p>In caso di rivalutazione di una partecipazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ la perizia deve essere riferita all'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione all'1.1.2016 va individuato avendo riguardo alla frazione di patrimonio netto della società/associazione; ◆ il costo della perizia: <ul style="list-style-type: none"> ✓ è deducibile dal reddito d'impresa della società in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi, qualora la perizia sia stata predisposta per conto della società; ✓ incrementa il costo rivalutato se la perizia è stata predisposta per conto dei soci. <p>In caso di rivalutazione di un terreno il costo della perizia può essere portato ad incremento del costo rivalutato, qualora effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente.</p>		
<p>VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA</p>	<p>L'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari all'8% sia per i terreni, sia per le partecipazioni, e indipendentemente dal fatto che si tratti di partecipazioni qualificate o non:</p> <table border="1" data-bbox="416 1081 1444 1198"> <tr> <td data-bbox="416 1081 663 1198" style="text-align: center;">8%</td> <td data-bbox="663 1081 1444 1198"> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Terreni edificabili e terreni con destinazione agricola ◆ Partecipazioni qualificate¹ e NON qualificate² </td> </tr> </table> <p>Tale aliquota deve essere, poi, applicata all'intero valore del terreno o della partecipazione come risultante dalla perizia di stima.</p> <p>Tale aliquota deve essere, poi, applicata all'intero valore del terreno o della partecipazione come risultante dalla perizia di stima.</p> <p>L'imposta sostitutiva deve essere versata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ in un'unica soluzione, entro il 30.06.2017; ◆ in 3 rate annuali di uguale importo alle seguenti scadenze: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 1a rata entro il 30.06.2017; ✓ 2a rata entro il 30.06.2018 + interessi 3% annui calcolati dal 30.06.2017; ✓ 3a rata entro il 02.07.2019 + interessi 3% annui calcolati dal 30.06.2017. Nella circolare 47/E/2011 l'Agenzia ha chiarito che: ◆ il versamento dell'intera imposta o della prima rata perfeziona la rivalutazione e il contribuente può utilizzare immediatamente il nuovo valore di acquisto per la determinazione della plusvalenza. Se il versamento viene effettuato oltre il termine previsto dalla norma, il valore rideterminato non può essere utilizzato ai fini del calcolo della plusvalenza. In tali casi, il contribuente potrà richiedere il rimborso dell'imposta versata; 	8%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Terreni edificabili e terreni con destinazione agricola ◆ Partecipazioni qualificate¹ e NON qualificate²
8%	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Terreni edificabili e terreni con destinazione agricola ◆ Partecipazioni qualificate¹ e NON qualificate² 		

¹ E' qualificata la partecipazione che rappresenta una percentuale superiore al 20% dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria, ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (5% in caso di partecipazioni in società quotate).

² E' non qualificata la partecipazione che rappresenta una percentuale pari o inferiore al 20% dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria, ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (2% in caso di partecipazioni in società quotate).

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ se il contribuente, al momento della determinazione della plusvalenza, non tiene conto del valore rivalutato, non ha diritto al rimborso di quanto versato ed è obbligato, in caso di scelta di pagamento rateale, a corrispondere le rate successive; ◆ se il contribuente non versa entro le scadenze previste le rate annuali successive alla 1^a, gli effetti della rivalutazione s'intendono comunque realizzati e gli importi non pagati verranno iscritti a ruolo. <p>Per il versamento dell'imposta sostitutiva mediante modello F24, restano validi gli stessi codici tributo già utilizzati in occasione di precedenti rivalutazioni, ossia:</p>	
	"8055"	PARTECIPAZIONI
	"8056"	TERRENI
	Come anno di riferimento , nel modello F24, deve essere indicato 2017 .	
INDICAZIONE IN UNICO	I dati relativi alla rivalutazione di terreni e partecipazioni devono essere anche indicati nel modello Unico , in particolare nei quadri RM ed RT .	
	<i>L'omessa compilazione di tali quadri non pregiudica gli effetti della rivalutazione, che resta quindi valida (si veda a tal proposito la Circolare 1/E del 15.02.2013 dell'Agenzia delle Entrate a pagina 15).</i>	
	L'omissione costituisce violazione formale ed è soggetta a sanzione, compresa tra 250 Euro e 2.000 Euro (ex art. 8 comma 1 D.lgs. 471/97).	