

## NOTA INFORMATIVA N. 3/2015

### **RIAPERTI I TERMINI PER LA RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI DETENUTI DA PERSONE FISICHE.**

*Le persone fisiche possono rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni e dei terreni detenuti al 1° gennaio 2015 mediante una perizia di stima e versamento di un'imposta sostitutiva dell' 8% o del 4%, a seconda, rispettivamente, che la partecipazioni sia "qualificata" o "non qualificata".*

#### **1. Premessa**

L'art. 1, commi 626-627 della L. 23 dicembre 2014, n. 190 (c.d. "legge di stabilità"), riapre i termini per **l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni qualificate e non qualificate (non negoziate in mercati regolamentati) e dei terreni, posseduti al 1° gennaio 2015**. Le azioni, le quote e i diritti costituiscono *partecipazioni qualificate* qualora rappresentino una percentuale superiore al 20% dei diritti di voto o al 25% del capitale; sono *partecipazioni non qualificate* quelle che rappresentano percentuali pari o inferiori sia al 20% dei diritti di voti, sia al 25% del capitale.

Trattasi di norma quasi "a regime" considerato che è la decima volta che è riproposta: introdotta dall'art. 5, della L. 28 dicembre 2001, n. 448, con riferimento al valore delle partecipazioni e terreni al 1° gennaio 2002, è stata successivamente reiterata in relazione ai valori al 1° gennaio 2003, al 1° luglio 2003, al 1° gennaio 2005, al 1° gennaio 2008, al 1° gennaio 2010, al 1° luglio 2011, al 1° gennaio 2013 e al 1° gennaio 2014. Si ripropongono i contenuti della facoltà concessa ai contribuenti, aggiornati con le nuove aliquote (raddoppiate) e termini e le soglie di potenziale convenienza.

#### **2. Ambito di applicazione e contenuto della rivalutazione delle partecipazioni**

La norma si rivolge a tutte le persone fisiche, residenti e non residenti, società semplici ed enti non commerciali, che posseggono partecipazioni estranee all'esercizio di impresa (e quindi, ove la persona fisica fosse imprenditore individuale, se la partecipazione non è iscritta nell'inventario), indipendentemente dal regime di tassazione prescelto (risparmio amministrato, risparmio gestito o regime della dichiarazione).

L'agevolazione consiste nella facoltà riconosciuta a tali soggetti di sostituire al valore di acquisizione un nuovo valore fiscalmente riconosciuto, ossia il maggiore valore corrente al 1° gennaio 2015, sostenendo un'imposta sostitutiva dell' 8% in caso di partecipazioni qualificate e del 4% in caso di partecipazioni non qualificate, calcolata forfetariamente sul predetto valore corrente (e quindi non sulla differenza di valore). Tale imposta può essere versata, mediante mod. F24, entro il 30.6.2015 in unica soluzione oppure in due o tre rate di pari importo scadenti il 30.6.2015,

30.6.2016 e 30.6.2017, maggiorando le ultime due rate, rispettivamente, del 3 e del 6% a titolo di interessi.

La rivalutazione del valore di acquisizione è effettuata adottando il valore di stima risultante dalla perizia redatta e giurata entro il 30.6.2015, da un iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o da un revisore contabile. Al perito stimatore si applica l'art. 64 cod. proc. civ.; pertanto, in caso di colpa grave nello svolgimento dell'incarico (per es., perizia falsa, negligente, assumendo criteri e valori manifestamente e gravemente errati), egli può essere punito con l'arresto fino ad un anno di reclusione, con l'ammenda fino a € 10.329 e con la sospensione dall'esercizio della professione da 15 giorni a due anni.

Lo stimatore valuterà l'intero patrimonio netto della società, compreso l'eventuale avviamento, e quindi la frazione di patrimonio netto che esprime la partecipazione del cliente. Il compenso dello stimatore rappresenta costo della società, fiscalmente deducibile in cinque anni per quote costanti, se l'incarico è stato conferito dalla società stessa, mentre costituisce costo accessorio di acquisizione della partecipazione stimata se l'incarico è stato conferito da uno o più o tutti i soci.

Il contribuente può rivalutare anche solo una frazione della partecipazione detenuta. Nell'ipotesi in cui i titoli, le quote o i diritti siano stati acquistati in epoche diverse, ai fini dell'individuazione di quelli per i quali è rideterminato il costo o il valore di acquisto, si devono considerare valorizzati i titoli, le quote o i diritti acquisiti per ultimi (metodo Lifo).

Nel caso in cui, effettuata la cessione, il venditore applichi l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza in sede di dichiarazione dei redditi, è sufficiente che la perizia di stima sia giurata entro il termine del 30.6.2015, e non necessariamente prima della cessione. La perizia deve essere giurata prima della cessione solo da parte dei contribuenti che abbiano optato per il regime del risparmio amministrato o gestito, in modo da consentire all'intermediario di tener conto del valore rivalutato.

Qualora il contribuente, che deve versare l'imposta sostitutiva del 4% o dell'8% sull'intero valore rivalutato della partecipazione, abbia già usufruito delle agevolanti disposizioni sulla rivalutazione delle partecipazioni, può dedurre dall'importo dovuto l'imposta sostitutiva precedentemente versata e/o interrompere il pagamento della seconda e terza rata della rivalutazione 2014. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 7, D.L. 13 maggio 2011, n.70, in alternativa alla detrazione è ammesso il rimborso entro 48 mesi dal versamento della precedente rivalutazione, o, qualora alla data dell'1.1.2015 il termine di decadenza per la richiesta di rimborso sia scaduto, entro 12 mesi a decorrere dalla medesima data. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'imposta sostitutiva dovuta in base all'ultima rideterminazione di valore effettuata.

Il confronto tra il corrispettivo di vendita e il valore di perizia non può dar luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti.

Il valore peritato non può, inoltre, essere utilizzato ai fini della determinazione di "redditi di capitale", quali, ad esempio, i proventi percepiti a seguito di recesso o esclusione del socio o della liquidazione della società di cui all'art 47, DPR 917/86.

### 3. Esempio di convenienza di una rivalutazione

Una persona fisica possiede il 30% di una s.r.l.; il valore fiscalmente riconosciuto della sua quota è € 200.000 e quello corrente di mercato è circa € 900.000.

La suindicata persona decide di rivalutare la partecipazione e ne affida la valutazione ad un professionista abilitato. Il perito la stima entro il 30.6.2015 € 900.000, esponendo il compenso (iva compresa) di € 9.000, e il socio paga l'imposta sostitutiva dell'8% pari a € 72.000, ripartendola in tre rate annuali a partire dal 30.6.2015. Il 30.9.2015 il cliente vende la partecipazione a € 1.000.000. Detto valore è confrontato con quello fiscalmente riconosciuto di € 909.000 e l'irpef sul *capital gain* si applica solo sul 49,72% della plusvalenza di € 91.000 ed è quindi pari a € 19.455 (applicando l'aliquota massima irpef del 43%, senza considerare, per semplicità, le addizionali regionali e comunali).

In sostanza, il contribuente, ricorrendo alla rivalutazione, ha sostenuto un costo di € 100.455 (72.000 per rivalutazione, 9.000 per perizia e 19.455 sulla plusvalenza ulteriormente maturata) su un incasso di € 1.000.000. Se non avesse fatto ricorso alla rivalutazione, avrebbe pagato il 43% sul 49,72% di € 800.000 e quindi avrebbe sostenuto un'imposta di € 171.037 con un maggior aggravio di € 70.582.

Qualora i valori di cui sopra fossero relativi ad una quota *non qualificata*, il contribuente, ricorrendo alla rivalutazione, sosterebbe un costo di € 63.200 (36.000 per affrancamento, 9.000 per perizia e 18.200 sulla plusvalenza ulteriormente maturata) su un incasso di € 1.000.000. Se non avesse fatto ricorso alla rivalutazione, avrebbe pagato il 26% di € 800.000 e quindi avrebbe sostenuto un'imposta di € 208.000 con un maggior aggravio di € 144.800.

Dagli esempi su riportati emerge che la rideterminazione dei valori è tanto più conveniente quanto più elevata è la plusvalenza latente rispetto al costo di acquisto delle partecipazioni e, in caso di partecipazioni *qualificate*, quanto più alta è l'aliquota marginale irpef. In linea di massima, senza tener conto del costo della perizia, in caso di partecipazioni qualificate (e con aliquota marginale del 43%) la rivalutazione è conveniente in caso di plusvalenza superiore a circa il 36% del costo della partecipazione, mentre in caso di partecipazioni non qualificate la soglia di convenienza è pari a circa il 15%.

### 4. Rivalutazione dei terreni

Costituiscono "redditi diversi" le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di (art. 67, co. 1, lett. a, b, D.P.R. 917/1986) di:

a) terreni "edificabili". Si considera edificabile un terreno di cui lo strumento urbanistico generale (es. Prg) adottato dal comune preveda l'utilizzabilità a scopo edificatorio, indipendentemente dalla circostanza che il Prg sia già stato approvato dalla regione o che siano stati adottati gli strumenti attuativi del medesimo (es. piani particolareggiati o piani di lottizzazione);

- b) terreni su cui sono state realizzate lottizzazioni o opere intese a renderli edificabili;
- c) terreni diversi dai precedenti, se posseduti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione. In caso di cessione di terreni ricevuti in donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante;
- d) diritti edificatori (cubatura).

Le relative plusvalenze sono determinate sottraendo dai corrispettivi percepiti in ciascun periodo d'imposta il prezzo di acquisto aumentato degli oneri accessori (art. 68, co. 1) e concorrono alla formazione del reddito complessivo, salvo l'applicazione in sede di atto notarile (ma solo per i terreni di cui alla precedente lett. c) di un'imposta sostitutiva del 20%.

La L. 190/2014 riapre i termini anche per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli ed edificabili posseduti dal contribuente all'1.1.2015.

La disciplina sull'affrancamento dei terreni, per quanto concerne i soggetti beneficiari, gli effetti e la data della perizia, la responsabilità del perito, la rateizzazione dell'imposta sostitutiva, i rapporti con le precedenti norme di rivalutazione, è quella sopra esaminata in materia di partecipazioni con le modificazioni che seguono.

Il perito dovrà essere iscritto in uno dei seguenti albi: degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari, dei periti industriali edili o dovrà essere iscritto nell'apposito elenco tenuto dalle Camere di Commercio.

L'imposta sostitutiva è dell' 8% dell'intero valore rivalutato.

Il valore di perizia costituisce il valore minimo ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale: in caso di cessione ad un prezzo inferiore a quello di perizia, la rivalutazione è priva di efficacia con conseguente determinazione della plusvalenza sulla base del costo di acquisto originario del terreno stesso. Per evitare tale effetto, è possibile procedere ad una nuova rideterminazione del valore del terreno con l'indicazione in perizia di un valore inferiore rispetto a quello indicato in precedenza, detraendo l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione.

In ogni caso la perizia deve essere redatta e giurata prima dell'atto notarile di compravendita del terreno per il quale il venditore intende usufruire della rivalutazione del relativo costo di acquisto.

14 gennaio 2015