

## NOTA INFORMATIVA N. 6/2016

### **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 2016 mediante una perizia di stima e versamento di un'imposta sostitutiva dell'8%.*

#### **1. Premessa**

L'art. 1, commi 887-888 della L. 30 dicembre 2015, n. 208 (c.d. "legge di stabilità"), riapre i termini per **l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, posseduti al 1° gennaio 2016.**

Trattasi di norma quasi "a regime" considerato che è l'undicesima volta che è riproposta dal 2011. Si ripropongono i contenuti della facoltà concessa ai contribuenti, aggiornati con le nuove aliquote, i 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 nel libro degli inventari), 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 2016, pagando un'imposta sostitutiva dell' 8%, sia in caso di partecipazioni qualificate (rappresentanti una percentuale superiore al 20% dei diritti di voto o al 25% del capitale), sia 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 30.6.2016 in unica soluzione oppure in due o tre rate di pari importo scadenti il 30.6.2016, 30.6.2017 e 30.6.2018, maggiorando le ultime due rate, rispettivamente, del 3 e del 6% a titolo di interessi.

Le plusvalenze conseguite sul realizzo di partecipazioni qualificate sono imponibili ai fini irpef ed addizionali in misura pari al 49,72%, mentre quelle su partecipazioni non qualificate sono assoggettate ad un'imposta sostitutiva del 26%. Pertanto 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% oltre addizionali) la rivalutazione è conveniente in caso di plusvalenza superiore a circa il 55% del costo della

partecipazione, mentre in caso di partecipazioni non qualificate la soglia di convenienza è pari a circa il 45%.

La rivalutazione del valore di acquisizione è effettuata adottando il valore di stima risultante dalla perizia redatta e giurata entro il 30.6.2016, da un iscritto all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o da un revisore contabile che 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 30.6.2016, 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 sull'intero valore rivalutato della partecipazione, abbia già usufruito delle previgenti disposizioni sulla rivalutazione delle partecipazioni, può detrarre dall'importo dovuto l'imposta sostitutiva precedentemente versata e/o interrompere il pagamento della seconda e terza rata, o chiedere il rimborso entro 48 mesi dal versamento della precedente rivalutazione. 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. 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 sono imponibili ai fini irpef, 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%. Anche per i terreni la rideterminazione del valore è tanto più conveniente quanto più elevata è la plusvalenza latente rispetto al costo di acquisto; in particolare, la rivalutazione risulta più conveniente dell'imposta sostitutiva del 20% in caso di plusvalenze superiori a circa il 67%.

La L. 208/2015 riapre i termini anche per l'adeguamento del costo fiscalmente riconosciuto dei terreni agricoli ed edificabili posseduti dal contribuente all'1.1.2016.

La disciplina sull'affrancamento dei terreni, per quanto concerne i soggetti beneficiari, gli effetti e la data della perizia, la responsabilità del perito (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o industriale edile), la rateizzazione dell'imposta sostitutiva (pari all'8% dell'intero valore rivalutato), i rapporti con le precedenti norme di rivalutazione, è quella sopra esaminata.

Il valore di perizia costituisce il valore minimo ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale, salvo 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 vendita del terreno per il quale il venditore intende usufruire della rivalutazione del relativo costo di acquisto.

11 febbraio 2016