

OGGETTO: Circolare n. 19 2010

Seregno, li 11 ottobre 2010

Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni – Scadenza del 2 novembre 2010

Entro il 2 novembre 2010, i soggetti non esercenti attività d'impresa potranno scegliere di effettuare la rivalutazione di terreni e partecipazioni in società non quotate posseduti alla data del 1° gennaio 2010, in base a quanto disposto dalla Finanziaria 2010.

La rivalutazione si perfeziona - entro la stessa data del 2 novembre 2010 - con:

- il versamento di un'imposta sostitutiva in unica soluzione o come 1° rata di un massimo di 3 rate annuali di pari importo;
- la redazione ed il giuramento di una perizia di stima da parte di un professionista abilitato, la quale deve indicare il nuovo valore di riferimento dei terreni o delle partecipazioni.

Il 2 novembre 2010 scade anche il versamento della 3 rata per la rideterminazione del costo di acquisto dei terreni edificabili o con destinazione agricola e delle partecipazioni non quotate possedute al 1° gennaio 2008, non in regime di impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

E' possibile procedere alla rivalutazione dei terreni già rivalutati con precedenti disposizioni di Legge (al 1 gennaio 2002, al 1 gennaio 2003, al 1 luglio 2003, al 1 gennaio 2005 o al 1 gennaio 2008). Per la nuova rideterminazione del valore il contribuente deve: (i) far redigere e giurare una nuova perizia di stima; (ii) versare l'imposta sostitutiva con riferimento al nuovo valore periziato. In tale ipotesi è possibile per il contribuente chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in base alle precedenti rivalutazioni. L'istanza di rimborso deve essere presentata nel termine di 48 mesi dal versamento oggetto di rimborso. Non è invece possibile scomputare quanto già versato dall'importo dovuto in base alla nuova rivalutazione.

È, tuttavia, consentito omettere il versamento della terza rata per i contribuenti che hanno effettuato l'ultima rivalutazione entro il 30 giugno 2008, se procedono ad una nuova rivalutazione riferita al 1° gennaio 2010

Si allega la seguente tabella riassuntiva la sintesi della disciplina relativa alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti al 1° gennaio 2008 e al 1° gennaio 2010.

LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI	
DISCIPLINA IN SINTESI	◆ Introdotta per la prima volta dalla Legge n. 488/2001; ◆ consiste nella rideterminazione del costo di acquisto di: ✓ terreni edificabili e terreni con destinazione agricola; ✓ partecipazioni in società non quotate posseduti ad una determinata data. ◆ permette di aumentare il valore fiscalmente riconosciuto del terreno e della partecipazione in modo da ridurre l'eventuale plusvalenza ai fini Irpef in caso di successiva cessione.
AMBITO OGGETTIVO	Possono essere oggetto di rivalutazione: ◆ i terreni edificabili ed i terreni con destinazione agricola posseduti a titolo di: ✓ proprietà; ✓ usufrutto; ✓ superficie; ✓ enfiteusi; ◆ le partecipazioni in società non quotate possedute a titolo di: ✓ proprietà; ✓ usufrutto.
AMBITO SOGGETTIVO	Possono fruire della rivalutazione in esame i seguenti contribuenti: ◆ persone fisiche residenti, per le cessioni di partecipazioni o di terreni che non generano reddito di impresa; ◆ società semplici ed equiparate residenti, quali, ad esempio, le associazioni professionali; ◆ enti non commerciali residenti, per attività non in regime di impresa

	♦ soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni.			
MODALITA' DI RIVALUTAZIONE	Come chiarito con la Circolare n. 35/E/2004 la rivalutazione si perfeziona mediante: ♦ il versamento di un'imposta sostitutiva in unica soluzione o come 1° rata di un massimo di 3 rate annuali di pari importo; ♦ la redazione ed il giuramento di una perizia di stima da parte di un professionista abilitato, la quale deve indicare il nuovo valore di riferimento dei terreni o delle partecipazioni.			
LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI POSSEDUTI ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2010 (PREVISTA DALLA FINANZIARIA 2010)	ALiquota DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA	4% per terreni e partecipazioni qualificate		
		2% per partecipazioni non qualificate		
	PAGAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA	IN UNICA SOLUZIONE	Entro il 02.11. 2010	
		IN 3 RATE ANNUALI	1° rata	Entro il 02.11. 2010 (il 31.10 cade di sabato)
			2° rata	Entro il 31.10.2011 + interessi 3% annui
			3° rata	Entro il 31.10.2012 + interessi 3% annui
	CODICE TRIBUTO	"8055" per le partecipazioni		
		"8056" per i terreni		
	PERIZIA DI STIMA	Entro il 02.11. 2010		
LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI POSSEDUTI ALLA DATA DEL 1° GENNAIO 2008 (PREVISTA DALLA FINANZIARIA 2008)	ALiquota DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA	4% per terreni e partecipazioni qualificate		
		2% per partecipazioni non qualificate		
	PAGAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA	IN 3 RATE ANNUALI	3° rata	Entro il 02.11.2010 + interessi 3% annui (il 31.10 cade di sabato)
	CODICE TRIBUTO	"8055" per le partecipazioni		
		"8056" per i terreni		

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse

Studio Contrino