



Circolare informativa per la clientela
n. 21/2011 del 23 giugno 2011

NUOVA RIVALUTAZIONE di TERRENI e PARTECIPAZIONI

In questa Circolare

- 1. Riferimento normativo**
- 2. Ambito applicativo**
- 3. Modalità di effettuazione della rivalutazione**
- 4. Modalità di versamento dell'imposta**
- 5. Terreni e partecipazioni precedentemente rivalutati**

1. RIFERIMENTO NORMATIVO

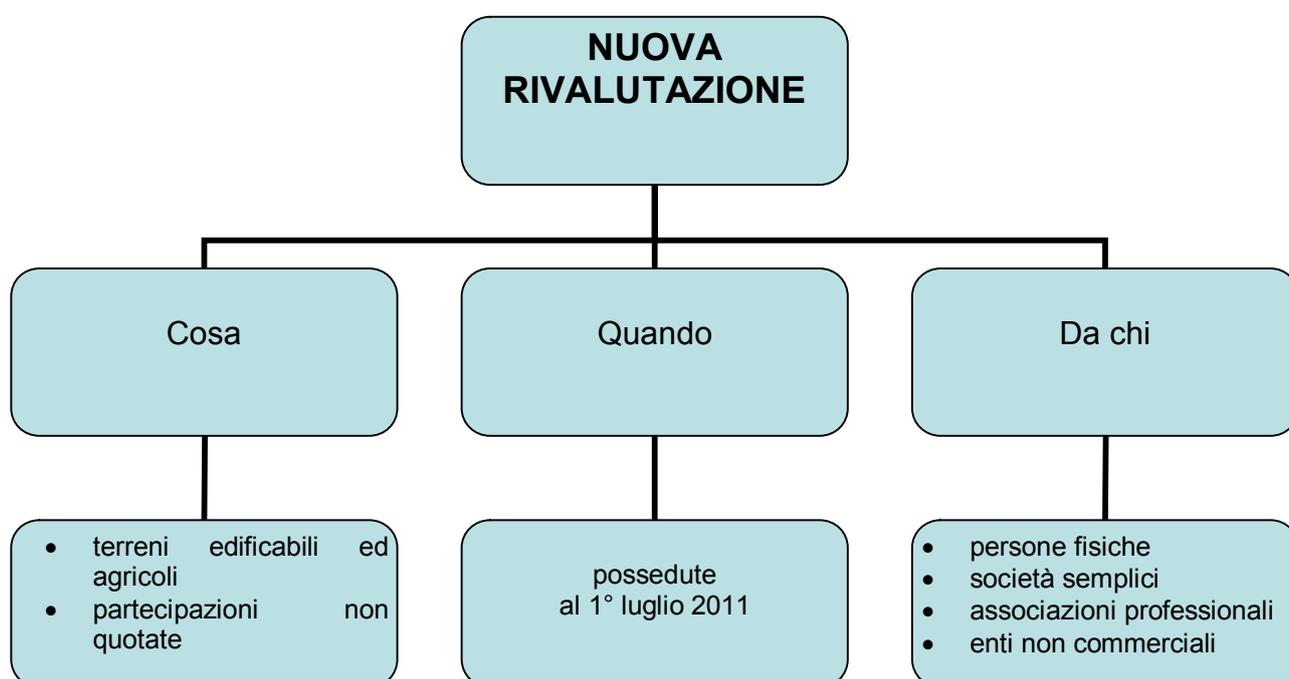
Con l'art. 7, co. 2, lett. da dd) a gg), D.L. 70/2011 (cd. **decreto «sviluppo»**) è stata riaperta la possibilità di procedere con la **rivalutazione di terreni e partecipazioni**.

La norma richiama l'art. 2, co. 2, D.L. 282/2002, conv. con modif. dalla L. 27/2003, ma vi sono nel contempo delle novità significative rispetto alle versioni precedenti dell'agevolazione fiscale in oggetto.

2. AMBITO APPLICATIVO

L'agevolazione consiste nella possibilità di **rideterminare il costo di acquisto** di:

- **terreni edificabili ed agricoli** posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni non quotate** in mercati regolamentati possedute a titolo di proprietà ed usufrutto; alla data del **1° luglio 2011** da **persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali, non in regime d'impresa**.



3. MODALITÀ di EFFETTUAZIONE della RIVALUTAZIONE

In virtù del richiamo operato dal Legislatore alle disposizioni contenute nell'art. 2, co. 2, D.L. 282/2002, le **modalità** per procedere con la rivalutazione sono le **medesime** delle precedenti «edizioni», ovviamente con riferimenti temporali diversi.

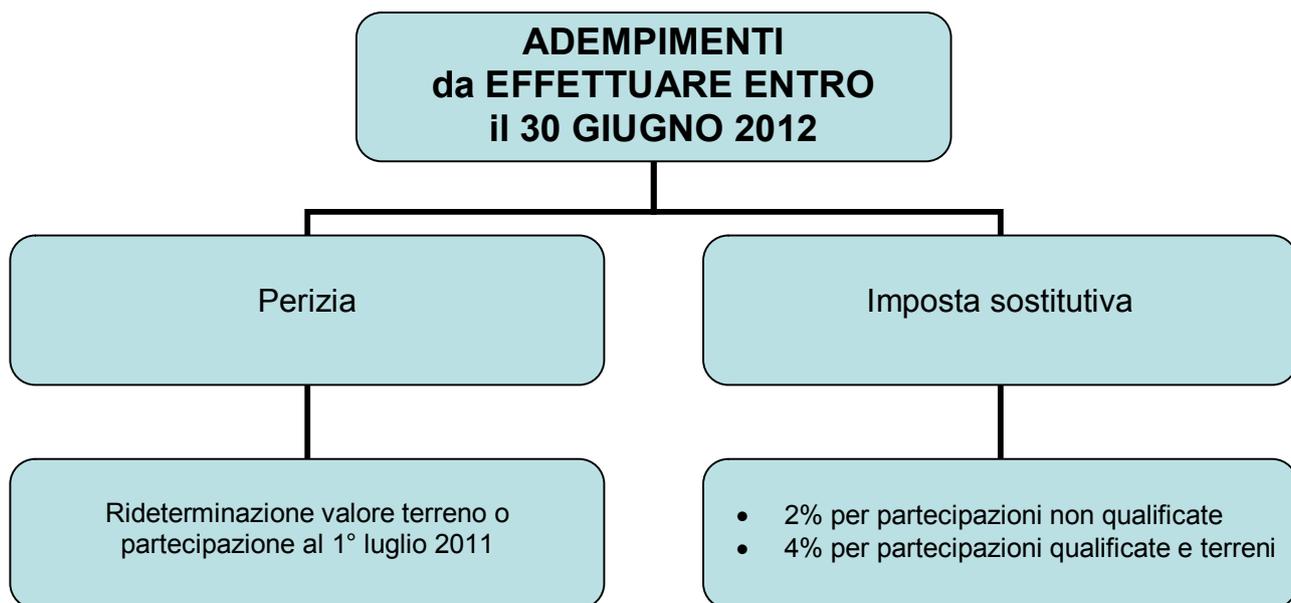
I principali adempimenti sono:

- la **redazione** e l'**asseverazione** da parte di un professionista abilitato della **perizia di stima** per stabilire il valore del terreno o della partecipazione rideterminato alla data del 1° luglio 2011;
- il **versamento dell'imposta sostitutiva** computata applicando le **aliquote** previste all'intero valore (e non soltanto all'incremento) del terreno o della partecipazione così come rideterminato dal perito.

Le **aliquote** che devono essere applicate sono **confermate** rispetto al passato:

- per i terreni e le partecipazioni qualificate | **4%**;
- per le partecipazioni non qualificate | **2%**.

Entrambi gli **adempimenti** – redazione e asseverazione della perizia e versamento dell'imposta sostitutiva – devono essere effettuati entro il termine ultimo del **30 giugno 2012**.

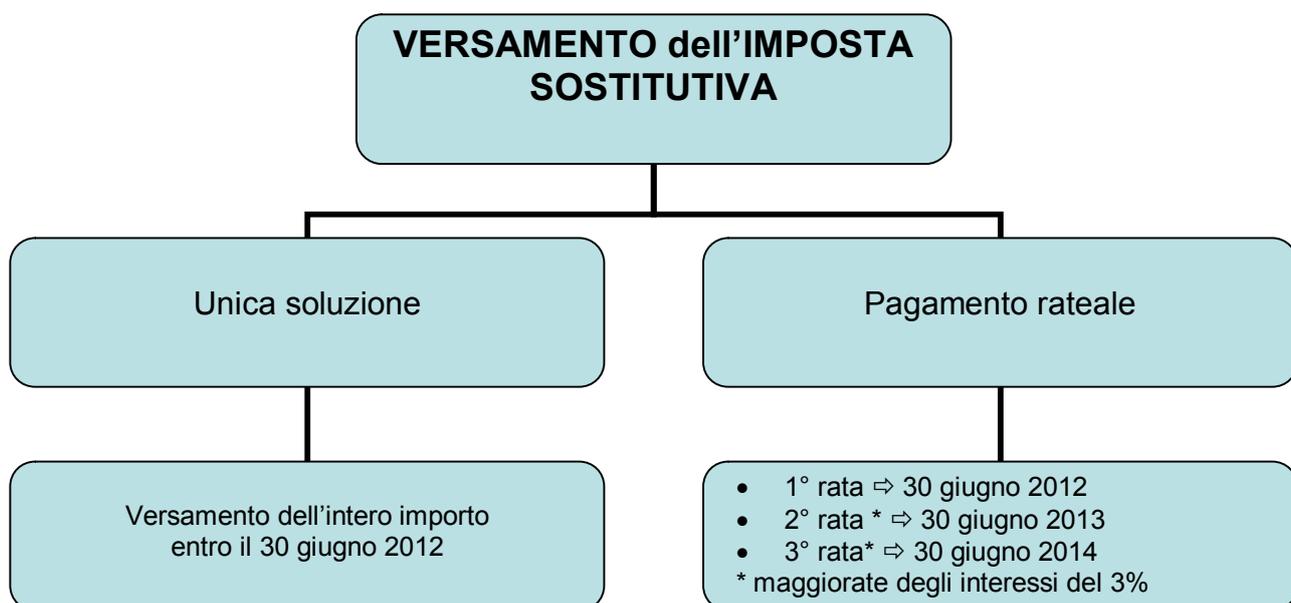


4. MODALITÀ di VERSAMENTO dell'IMPOSTA

Anche per quanto riguarda le **modalità di versamento** dell'imposta sostitutiva non si riscontrano **novità** rispetto al passato, se non, logicamente, l'aggiornamento dei riferimenti temporali. Due sono le possibili scelte che il contribuente, che intende procedere con la rivalutazione, può effettuare:

- versare l'**intero ammontare** dell'imposta sostitutiva entro il **30 giugno 2012**;
- versare l'imposta in **tre rate annuali**, con l'applicazione degli interessi calcolati nella misura del **3%**:
 - **1° rata** | 1/3 imposta sostitutiva | entro il **30 giugno 2012**;
 - **2° rata** | 1/3 imposta sostitutiva + interessi del 3% a partire dal 30 giugno 2012 | entro il **30 giugno 2013**;
 - **3° rata** | 1/3 imposta sostitutiva + interessi del 3% a partire dal 30 giugno 2012 | entro il **30 giugno 2014**.

Nel caso in cui si opti per il pagamento rateizzato, la rivalutazione viene a perfezionarsi con il versamento della prima rata, di modo che, qualora il contribuente non proceda con il versamento delle rate successive, la rivalutazione mantiene la sua validità, ma vi è l'iscrizione a ruolo degli importi non corrisposti.



Per quanto concerne le modalità di effettuazione del versamento, l'imposta sostitutiva deve essere corrisposta utilizzando il **Mod. F24** con i seguenti **codici tributo**:

- per le **partecipazioni** | **8055**;
- per i **terreni** | **8056**.

5. TERRENI e PARTECIPAZIONI PRECEDENTEMENTE RIVALUTATI

La «nuova» rivalutazione prevista dal decreto «sviluppo» si differenzia rispetto alle versioni precedenti proprio per l'aspetto legato all'applicazione dell'imposta sostitutiva per terreni e partecipazioni che abbiano **già beneficiato** di una **precedente rivalutazione**.

In passato il contribuente doveva versare l'imposta sostitutiva sull'**intero nuovo valore** così come rideterminato dal perito, avendo soltanto la possibilità di presentare l'istanza di rimborso in relazione all'imposta corrisposta in occasione della precedente rivalutazione.

Due sono le strade che, invece, possono essere percorse sulla base di quanto previsto dal decreto «sviluppo» per quanto concerne l'imposta sostitutiva versata in relazione a precedenti rivalutazioni.

La lett. ee) del co. 2 dell'art. 7, D.L. 70/2011 prevede, infatti, che «*i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazione non negoziate nei mercati regolamentati, ovvero, dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Al fine del controllo della legittimità della detrazione, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, sono individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa*»; mentre la successiva lett. ff) stabilisce che «*i soggetti che non effettuano la detrazione di cui alla lettera ee) possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi dell'articolo 38 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata*».

Di conseguenza, l'**imposta sostitutiva** corrisposta in occasione di **precedenti rivalutazioni**:

- può entrare nel **computo** dell'**importo** da corrispondere in occasione della **nuova rivalutazione**, di modo che il contribuente vada a versare soltanto la **differenza**;
- può essere chiesta a **rimborso** ex art. 38, D.P.R. 602/1973 nel **limite** temporale di **48 mesi** che decorrono, sulla base di quanto espressamente previsto dalla lett. ff), dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rivalutazione effettuata (chiaramente l'importo chiesto a rimborso non può essere maggiore rispetto all'imposta sostitutiva determinata in relazione alla nuova rivalutazione).

Per quanto concerne i contribuenti che hanno usufruito dell'ultima legge rivalutativa, che consentiva di incrementare il valore di terreni e partecipazioni posseduti al 1° gennaio 2010, qualora questi avessero scelto a suo tempo il **versamento** dell'**imposta sostitutiva** in **forma rateale**, dovrebbero corrispondere la **seconda** e la **terza rata**, rispettivamente, entro il **31 ottobre 2011** ed entro il **31 ottobre 2012**.

Se decidono di procedere con una nuova rivalutazione, rideterminando il valore dei beni posseduti al 1° luglio 2011, le rate in questione non devono essere versate (e si pone, di conseguenza, il problema del recupero soltanto della prima rata versata entro lo scorso 31 ottobre 2010).

Infine, la lett. gg) stabilisce quanto segue: «*Le disposizioni di cui alla lettera ff) si applicano anche ai versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del presente decreto; nei casi in cui a tale data il termine di decadenza per la richiesta di rimborso risulta essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il termine di dodici mesi a decorre dalla medesima data*».

La richiesta di **rimborso** può avere ad oggetto **anche** i **versamenti effettuati** entro la data di **entrata in vigore** del decreto, ossia il **14 maggio 2011**. Al riguardo la norma prevede che se il termine di decadenza per la richiesta del rimborso è scaduto, l'istanza può essere presentata entro 12 mesi da quella data.

**RECUPERO IMPOSTA
SOSTITUTIVA PRECEDENTI
RIVALUTAZIONI**

Scomputo

Versamento dell'imposta sostitutiva
soltanto per la parte eccedente
quanto versato in precedenti rivalutazioni

Rimborso

Istanza di rimborso entro 48 mesi dalla data
di versamento dell'intera imposta
o della prima rata relativa all'ultima
rivalutazione effettuata