



Ai gentili Clienti

Loro sedi

**Oggetto: SCADE IL 31 OTTOBRE 2010 IL TERMINE PER LA
RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI TERRENI E PARTECIPAZIONI**

Scadrà il prossimo 31 ottobre il termine per rideterminare il valore delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni agricoli ed edificabili. L'adempimento è facoltativo, e interessa tutti coloro che detengono detti beni al di fuori del regime d'impresa, e quindi persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali, e visto che richiede la predisposizione di un'apposita perizia di stima, è opportuno iniziare a muoversi per tempo.

La riapertura dei termini è stata disposta dalla Legge Finanziaria per il 2010 e, per accedere al beneficio, è necessario che i beni da rivalutare siano posseduti al 1° gennaio 2010, la perizia di stima sia predisposta ed asseverata entro il 31 ottobre 2010, ed entro la medesima data sia versata l'imposta sostitutiva, ovvero la prima rata in caso di opzione per il versamento rateale (si veda il box a seguire). Con la Finanziaria per il 2010 si genera, sostanzialmente, una riedizione dei precedenti provvedimenti di rivalutazione, per cui le indicazioni diramate in passato dall'Agenzia delle Entrate sono da considerare valide anche in relazione a quest'ultima riapertura.

In sintesi, le date che ritmano il nuovo adempimento si possono riassumere come segue:

Possesso	Redazione perizia		
01.01.2010	31.10.2010	31.10.2011	31.10.2012
	Versamento imposta (1° rata)	Versamento 2° rata *	Versamento 3° rata *

* Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo).

Il senso del provvedimento è quello di consentire al possessore di una partecipazione, ovvero di un terreno, di ottenere il riconoscimento fiscale di un valore aggiornato alla data di riferimento del possesso. In sostanza, versando un'imposta sostitutiva con aliquote abbastanza modeste, si incrementa il costo da opporre al corrispettivo di cessione, riducendo o annullando la plusvalenza conseguita a seguito della cessione. Peraltro, è da segnalare che l'imposta sostitutiva non è dovuta sull'incremento di valore intervenuto tra la data di acquisto e la data del 1° gennaio 2010, ma sul valore complessivo a tale ultima data, così come risultante dalla perizia di stima, e secondo le seguenti aliquote:

▶	4%	per i terreni agricoli e le aree edificabili;
▶	4%	per le partecipazioni qualificate;
▶	2%	per le partecipazioni non qualificate.

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •
studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it
Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501
Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

Va precisato che il nuovo valore rideterminato assume rilevanza solo nelle ipotesi in cui il contribuente, per effetto della cessione, consegua un reddito diverso. Quindi, ad esempio, una plusvalenza da cessione di area edificabile, ovvero un *capital gain* a seguito della cessione di una partecipazione, qualificata o non qualificata. Non anche, ad esempio, nel caso in cui consegua un reddito da recesso, che è considerato un reddito di capitale.

Poiché la riapertura dei termini per accedere alla rideterminazione dei valori agisce sulla data cui riferire il possesso dei beni, si è in presenza di un nuovo provvedimento di rivalutazione, e la prassi dell'Agenzia delle Entrate ha sempre affermato che, se un soggetto ha già operato la rivalutazione di un bene, e ne fosse ancora in possesso al 1° gennaio 2010, può e ritamente procedere ad una nuova rivalutazione, ma per fare questo dovrà:

- 1) predisporre una nuova perizia di stima;
- 2) determinare e versare una nuova imposta sostitutiva.

Si pone così il problema dell'imposta versata a seguito del precedente provvedimento, in relazione alla quale, peraltro, l'Agenzia ha sempre riconosciuto il diritto al rimborso, a condizione che il versamento sia stato eseguito nei 48 mesi precedenti l'istanza (art. 38 DPR 602/73), potendosi tuttavia sospendere il versamento delle rate ancora dovute. Da ciò consegue che nessuna compensazione può essere operata tra imposta *vecchia* e imposta *nuova*.

Sempre con riferimento ai beni già interessati da una precedente rivalutazione, e ancora posseduti al 1° gennaio 2010, si ricorda che, se i pagamenti sono stati eseguiti da oltre 48 mesi, l'Agenzia delle Entrate esclude la possibilità di azionare l'istanza di rimborso, ritenendo scaduto il termine appunto di 48 mesi. Sul punto, tuttavia, va segnalato un diverso orientamento delle Commissioni tributarie, ormai si potrebbe dire costante (da ultimo la CTP di Rimini con sent. n.55/2/2010), che ritengono applicabile una diversa disposizione (art.21, D.Lgs. n.546/92), e quindi ammettono il rimborso di quanto pagato anche se sono trascorsi oltre 48 mesi dal versamento.

Da ultimo ricordiamo che il momento di redazione della perizia, come detto da asseverare, in ogni caso, entro e non oltre il 31 ottobre 2010, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni. Per i terreni la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché il valore che emerge è quello minimo ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto. Diversamente, in caso di cessione di partecipazioni, la perizia può essere redatta anche successivamente alla vendita. Quindi, una partecipazione ceduta, si pone, il 3 aprile 2010, può essere rivalutata con una perizia redatta successivamente.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data del 1° gennaio 2010 e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la redazione della perizia è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016