

## LEGGE DI STABILITA' 2013 – RIAPERTI I TERMINI PER RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI NON QUOTATE

Le novità in materia di imposte dirette previste dalla L. 24.12.2012 n. 228 (legge di stabilità per il 2013) riguardano, tra le altre, la riapertura della rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni.

Vengono infatti nuovamente riaperti i termini per la rideterminazione del costo o valore di acquisto delle **partecipazioni non quotate e dei terreni (sia agricoli che edificabili)** posseduti da soggetti che non operano in regime d'impresa, dietro il versamento di un'imposta sostitutiva commisurata al valore espresso da un'apposita perizia giurata di stima.

### SOGGETTI INTERESSATI

La disciplina in esame si applica:

- alle persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa;
- alle società semplici e ai soggetti ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del TUIR;
- agli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva la plusvalenza non è effettuata nell'esercizio di impresa;
- ai soggetti non residenti, per le operazioni non riferibili a stabili organizzazioni.

### REQUISITI DI POSSESSO

Per avvalersi della riapertura disposta dalla L. 228/2012, le partecipazioni o i terreni devono essere posseduti alla data dell'1.1.2013 (prima 1.7.2011).

### LA PERIZIA GIURATA

Per effettuare la rideterminazione del costo o valore d'acquisto occorre, entro l'1.7.2013 (in quanto il 30.6.2013 cade di domenica), far redigere e asseverare da un professionista abilitato la perizia giurata sul valore della partecipazione (es. da parte di un dottore commercialista o esperto contabile) o del terreno (es. da parte di un geometra o ingegnere).

A seguito della rideterminazione, il costo fiscalmente rilevante delle partecipazioni o dei terreni è assunto nella misura indicata nella perizia di stima: l'operazione, quindi, permette di ridurre le eventuali plusvalenze che si formeranno a seguito della cessione a titolo oneroso.

### L'IMPOSTA SOSTITUTIVA

La rideterminazione comporta il versamento, sempre entro la suddetta scadenza dell'1.7.2013, dell'imposta sostitutiva, calcolata sull'intero valore di perizia:

- del 4%, per le partecipazioni "qualificate" e per i terreni;
- ovvero del 2%, per le partecipazioni "non qualificate".

In alternativa al pagamento in un'unica soluzione è possibile optare per la rateizzazione in tre quote costanti, con scadenza rispettivamente all'1.7.2013, al 30.6.2014 e al 30.6.2015.

Sulla seconda e terza rata sono dovuti gli interessi del 3% annui.

### PARTECIPAZIONI O TERRENI GIÀ RIVALUTATI – APPLICABILITÀ

In relazione ai soggetti che hanno già effettuato una precedente rideterminazione del costo delle partecipazioni o dei terreni e che intendono effettuare una nuova rivalutazione con riferimento all'1.1.2013, devono ritenersi applicabili, anche se non espressamente richiamate dalla L. 228/2012, le disposizioni previste dal DL 70/2011 che consentono di:

- scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata;
- se non viene effettuato il suddetto scomputo, richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata.

Il rimborso dell'imposta sostitutiva relativa a precedenti rivalutazioni deve essere richiesto entro il termine di decadenza di 48 mesi, calcolato a partire dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rideterminazione che viene effettuata.

L'importo del rimborso non può essere superiore all'imposta sostitutiva dovuta per l'ultima rideterminazione che viene effettuata.

Tale disposizione serve ad evitare disparità di trattamento rispetto a chi utilizza la "vecchia" imposta in detrazione dalla "nuova", in quanto non è possibile andare "a credito".

Se il contribuente, in relazione alla precedente rivalutazione, si era avvalso della rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non è tuttavia tenuto a versare la rata o le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione.

In pratica, se viene rivalutata una partecipazione o un terreno posseduto all'1.1.2013 e già rivalutato all'1.7.2011, sarà possibile non versare la seconda e la terza rata, scadenti rispettivamente l'1.7.2013 e il 30.6.2014.

[www.mignolopartners.com](http://www.mignolopartners.com)

Via P. De Maria, 10 – 89900 Vibo Valentia

Tel 0963 93456 – Fax 0963 993831

Email [info@studiomignolo.it](mailto:info@studiomignolo.it)