

CIRCOLARE INFORMATIVA

Circolare n. 26/2019

16 Maggio 2019

SCADE IL PROSSIMO 01 LUGLIO 2019 LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI PARTECIPAZIONI E TERRENI POSSEDUTI AL 01 GENNAIO 2019

La Legge di Bilancio per il 2019 (in particolare l'Articolo 1, Commi 1053 e 1054, Legge 145/2018) ha prorogato per la sedicesima volta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili da parte di:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa;
- società semplici;
- società ed enti ad esse equiparate di cui all'Articolo 5, T.U.I.R.;
- enti non commerciali (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

La disciplina consente la rideterminazione del costo – valore di acquisto delle quote – azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo.

All'approssimarsi della scadenza del prossimo 01 Luglio (in quanto l'ordinario termine del 30 Giugno cade di domenica) vengono riepilogate le regole operative per effettuare la rivalutazione.

Le aliquote per effettuare la rivalutazione e le scadenze per il pagamento dell'imposta sostitutiva.

Dopo che, a partire dal 2016, le aliquote previste per la rivalutazione sono state equiparate per tutti i beni rivalutabili (sia partecipazioni che terreni), la Legge di Bilancio 2019 torna a differenziare le aliquote nelle seguenti misure:

- 11% in relazione alle partecipazioni qualificate;
- 10% in relazione alle partecipazioni non qualificate;
- 10% per i terreni agricoli ed edificabili (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili) posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 01 Gennaio 2019 e consegue effetti se si redige un'apposita perizia di stima entro il 01 Luglio 2019, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.



Nel caso di pagamento rateale, la seconda rata dell'imposta sostitutiva andrà versata entro il 30 Giugno 2020 mentre entro il 30 Giugno 2021 andrà versata l'ultima rata. Gli importi della seconda e terza rata sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua.

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società.

In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un costo incrementativo del valore della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi).


La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA ed asseverata presso un Tribunale, un Giudice di pace o un notaio.

Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile ed asseverata presso un tribunale, un Giudice di pace o un notaio.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 153 del 28 Dicembre 2018, la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.


Rag. FRANCESCO ZANOBETTI

Le informazioni contenute nella presente lettera circolare hanno carattere puramente informativo e non contengono tutti gli elementi necessari per assumere decisioni operative.