



Mercoledì 09/01/2013

## **Possibile la rivalutazione delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti al 1° gennaio 2013 entro il 1° luglio 2013**

A cura di: Meli e Associati

La Legge di stabilità 2013 (L. n. 228/2012, art. 1 co. 473) ha riaperto il termine per la rideterminazione del valore delle partecipazioni in società non quotate ex art. 5 della L. 448/2001 e dei terreni, posseduti non in regime d'impresa.

Aderendo a tale agevolazione il cedente può assumere ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 del TUIR, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore delle quote, delle azioni o dei terreni stimato al 1° gennaio 2013 mediante l'assolvimento dell'imposta sostitutiva del 2% sulle partecipazioni non qualificate e del 4% sulle partecipazioni qualificate e sui terreni.

Ricordiamo che si considerano "non qualificate" le partecipazioni societarie che rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria pari o inferiore al 2% o al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio pari o inferiore al 5% o al 25%, che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni.

Per poter fruire dell'agevolazione, che riguarda unicamente le plusvalenze di cui all'art. 67 del TUIR e non anche eventuali altri redditi (ad esempio di capitale emergenti dalla liquidazione della società) che possano avere origine dalla partecipazione detenuta è necessario che:

- siano pagate (integralmente o limitatamente alla prima rata) le imposte sostitutive ai fini della rideterminazione dei valori d'acquisto delle partecipazioni o dei terreni posseduti alla data del 1° luglio 2011;
- siano redatte e asseverate le relative perizie di stima.

L'agevolazione di cui si tratta consiste sostanzialmente nella riapertura dei termini di norme precedenti; a seguito delle novità introdotte dall'art. 7 comma 2 lett. ee) del D.L. n. 70/2011, i soggetti che si avvalgono nuovamente dell'agevolazione sui medesimi beni possono alternativamente:

- detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione eseguita ora ai sensi della L. 228/2012 l'imposta già versata su precedenti rivalutazioni degli stessi beni;
- richiedere il rimborso dei versamenti effettuati ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73.

Lacrisi economica attuale suggerisce di analizzare il caso in cui successivamente ad una rivalutazione ai sensi della L. 448/2001 si consegua una perdita di valore.

Nel caso delle partecipazioni si segnala che l'art. 5, comma 6 della L. 448/2001, per evitare eccessivi



benefici dall'applicazione della norma, prevede che l'assunzione del nuovo valore di acquisto della partecipazione non ammetta il realizzo di minusvalenze compensabili ai sensi dell'art. 68 del TUIR.

Nel caso dei terreni invece la norma contenuta nell'articolo 7, comma 6 della L. n. 488/2001 specifica che la rideterminazione del valore di acquisto costituisce un valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle ipocatastali. L'agenzia delle Entrate con circolare n. 15/2002 ha specificato che il venditore che intenda discostarsi dal valore di perizia, per il calcolo della plusvalenza, deve assumere il costo storico e non quello rivalutato.

Ancora l'Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 111/2010 ha precisato che in ogni caso il contribuente che abbia proceduto a rideterminare il valore dei terreni ad una certa data, ove lo ritenga opportuno, può usufruire della norma agevolativa successivamente emanata, ma dovrà in tal caso determinare mediante una nuova perizia giurata di stima il valore dei terreni [ad una data successiva prevista dalla legge], nonché procedere al versamento della relativa imposta sostitutiva, richiedendo il rimborso dell'importo precedentemente versato. In tale ipotesi, se il contribuente si è avvalso della rateazione dell'imposta dovuta, non è tenuto a versare la rata o le rate successive relative alla precedente rideterminazione (cfr. circolare 9 maggio 2003, n. 27/E, circolare 4 agosto 2004, n. 35, circolare 22 aprile 2005, n. 16 e circolare 13 marzo 2006, n. 10).

Quanto sopra specificato vale anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore del terreno inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.