



Circolare n. 4_2014 del 08.01.2014

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Terreni e quote: proroga per la rivalutazione

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che **dal 1° gennaio 2014**, come negli anni precedenti, si rinnova la possibilità della rivalutazione di terreni e partecipazioni.

La rivalutazione rappresenta un'interessante opportunità in quanto consente la rideterminazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni, quindi l'emersione di una minore plusvalenza al momento della successiva cessione.

Si tratta della rideterminazione del valore d'acquisto di terreni edificabili con destinazione agricola e di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva applicata sul valore stabilito e **attraverso una perizia giurata**.

Premessa

Nella Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013 N. 147) è prevista la possibilità di rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2014 alla condizione che, entro il 30 giugno 2014, si provveda alla predisposizione di apposita perizia giurata da parte dei soggetti a tal fine individuati. Il precedente affrancamento, disposto dalla legge di stabilità dello scorso anno, è scaduto il 30 giugno 2013 e aveva a riferimento il valore al 1° gennaio 2013.

Perizia giurata di stima

La rivalutazione richiede la redazione di una **perizia giurata di stima** (da effettuare entro il 30.06.2014) che può essere predisposta dai seguenti soggetti, differenziati a seconda del bene da rivalutare.

Possono redigere la perizia di stima per quanto riguarda le partecipazioni:

- i Dottori Commercialisti ed esperti contabili;
- il revisore legale dei conti;
- il perito iscritto alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34.

Per quanto riguarda i **terreni** possono redigere la perizia:

- gli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili;
- i periti iscritti alla CCIAA ex R.D. n. 2011/34.

La perizia può essere asseverata (giurata) presso:

- la Cancelleria del Tribunale;
- un ufficio del Giudice di pace;
- un notaio.

Pagamento imposta sostitutiva

Sempre entro il 30 giugno 2014 è necessario procedere con il pagamento integrale dell'imposta sostitutiva del 2% (rideterminazione costo delle partecipazioni non qualificate) o del 4% (rideterminazione costo delle partecipazioni qualificate o dei terreni) ovvero della prima rata dell'imposta complessivamente dovuta. Come già nelle versioni precedenti della rivalutazione, il pagamento dell'imposta sostitutiva può, infatti, essere effettuato anche in due o tre rate annuali con applicazione degli interessi del 3% annuo.

Soggetti che possono rivalutare

L'agevolazione è concessa a persone fisiche che non agiscono nella sfera dell'impresa, società semplici ed enti non commerciali; tali soggetti possono essere anche non residenti. L'usufruttuario ha titolo per rivalutare i terreni e partecipazioni, in quanto in caso di cessione limitatamente al corrispettivo percepito può realizzare plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67 del Tuir.

La convenienza - La facoltà di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili è, infatti, finalizzata alla riduzione della plusvalenza tassabile in presenza di vendita ai sensi dell'articolo 67 del Testo Unico delle imposte dirette.

Non sono, invece, interessate le imprese e le società commerciali di ogni tipo.

Rivalutazione precedente

La proroga comprende anche la nuova opportunità prevista dalla precedente disposizione di proroga (D.L. 70/2011), con la quale si consente ai contribuenti che abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata, ovvero chiedere il rimborso, il cui importo non può ovviamente essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....