

Redditi. La chance offerta dalla Finanziaria 2010 consente di affrancare la plusvalenza in caso di futura vendita

Rivalutazione alla volata finale

L'aggiornamento del costo d'acquisto di terreni e quote scade il 2 novembre

Gian Paolo Tosoni

Il 2 novembre scade il termine per l'asseverazione della perizia di stima e per il versamento dell'imposta sostitutiva (4% o 2%) o della prima rata relativa, all'affrancamento dei valori dei terreni e delle quote possedute da persone fisiche non imprenditori, società semplici ed enti non commerciali. Il termine stabilito dalla legge n. 191/2009 (articolo 2, comma 229) sarebbe il 31 ottobre, ma cadendo di domenica ed essendo il 1° novembre festivo, la scadenza effettiva slitta al 2 novembre.

Con la rivalutazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni è possibile affrancare in tutto o in parte la plusvalenza che si genererebbe in sede di futura vendita, ai sensi dell'articolo 67 del Tuir.

Per rideterminare il costo fiscale dei predetti beni è necessario provvedere alla redazione e asseverazione della perizia di stima, la quale deve essere redatta ed asseverata da appositi professionisti, individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001. La data di riferimento dei valori è quella del 1° gennaio 2010. I professionisti abilitati alla redazione sono, relativamente ai terreni, gli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agratecnici, periti agrari e periti industriali edili. Con riguardo alle partecipazioni societarie, la redazione della perizia è di competenza di dottori e ragionieri commercialisti e revisori contabili. L'articolo 1, comma 428, della legge n. 311/2004 ha previsto anche i periti iscritti alla Camera di commercio ai sensi del Rd n. 2011/34. L'asseverazione deve essere perfezionata mediante giuramento in tribunale, oppure presso un notaio o giudice di pace.

Limitatamente alle partecipazioni societarie, la perizia può essere redatta anche successivamente alla cessione delle medesime. Per i terreni invece la redazione e l'asseverazione devono precedere la vendita in quanto il valore di perizia costituisce il valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte diret-

te, di registro, ipotecarie e catastali (circolare 15/E/2002). Si ricorda che relativamente ai terreni la rivalutazione riguarda sia i terreni agricoli (la cui plusvalenza è tassabile solo se sono rivenduti nel quinquennio) che i terreni edificabili (sempre plusvalenti); per questi ultimi la rivalutazione è senz'altro conveniente in quanto potranno essere considerate le variazioni urbanistiche intervenute fino alla data del 1° gennaio 2010.

In merito al calcolo di convenienza è opportuno ricordare che per il calcolo della plusvalenza, in assenza della rivalutazione, per i terreni ricevuti a titolo gratuito (successione o donazione), come indicato nella circolare 81/E/2002, si assume come costo il valore dell'immobile dichiarato nelle relative denunce

o atti registrati ed in caso di lottizzazione il valore corrente alla data di inizio della lottizzazione. Per la determinazione della plusvalenza, la circolare 6/E/2006 ha precisato che è possibile rivalutare, in base agli indici Istat, sia il valore iniziale dei terreni acquisiti per successione o donazione sia il valore di perizia.

La circolare dell'Agenzia n. 81/E/2002 ha inoltre chiarito che per i terreni soggetti ad usufrutto la rivalutazione compete sia al nudo proprietario che all'usufruttuario.

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si determina applicando i coefficienti vigenti ai fini dell'imposta di registro e sulla base dell'età dell'usufruttuario alla data del 1° gennaio 2010. In ogni caso, come chiarito dalle Entrate con la circolare n. 27/E/2003, il nudo proprietario non può rivalutare il valore dell'area per la parte corrispondente all'usufrutto in quanto manca il requisito del possesso. La spesa per la perizia giurata di stima rappresenta un costo aggiuntivo al valore affrancato dei terreni e delle partecipazioni, da far valere in sede di successiva cessione. Qualora, per le partecipazioni, il costo sia stato sostenuto dalla società, invece, è deducibile nella determinazione del reddito d'impresa, in quote costanti nell'esercizio di sostenimento e nei quattro successivi.

Le aliquote dell'imposta sostitutiva sono pari al 4% per i terreni, le aree edificabili e le partecipazioni qualificate e del 2% per le partecipazioni non qualificate; tali aliquote sono applicate al valore risultante dalla perizia. Il pagamento può avvenire in tre rate annuali, delle quali la seconda e la terza con scadenza al 31 ottobre degli anni successivi. Sulle rate successive alla prima sono dovuti però gli interessi da versarsi, al 3% annuo, contestualmente all'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

.com www.ilsole24ore.com/norme/documenti
Le circolari 15/E e 81/E del 2002, 27/E/03 e 6/E/06

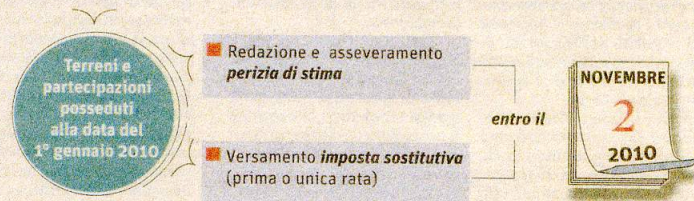
I profili

Le condizioni e le conseguenze della rivalutazione

L'OPPORTUNITÀ

L'articolo 2, comma 229, della legge n. 191/2009 (Finanziaria 2010) ha riaperto il termine per effettuare la rideterminazione del valore d'acquisto di:

Si tratta di una "nuova" rivalutazione pur nella costanza delle regole (stabilite sin dagli articoli 5 e 7 della legge n. 448/2001) e dei chiarimenti interpretativi che si sono da allora stratificati



AMBITO SOGGETTIVO

La rivalutazione può essere effettuata dai soggetti che possiedono partecipazioni e terreni al di fuori del regime di impresa, vale a dire contribuenti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi di cui all'articolo 67 del Tuir. Si tratta, in particolare, dei seguenti soggetti (per i soggetti non residenti si veda la circolare n. 12/E/2002):



G.P.T.
© RIPRODUZIONE RISERVATA