



**Massimiliano Fossati**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/A  
Revisore dei Conti

Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

**Fossati Cav. Faliero**

Consulente Tributario

Iscritto elenco Direz.Reg. delle Entrate per la Toscana di Firenze n. 03747

Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6573

**Ai gentili Clienti Loro sedi**

**Oggetto: SCADE IL PROSSIMO 30 GIUGNO LA POSSIBILITÀ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI TERRENI E  
PARTECIPAZIONI**

In dirittura d'arrivo l'ennesima possibilità (è la dodicesima) concessa dal Legislatore per procedere alla rivalutazione di partecipazioni in società non quotate e terreni da parte di persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'art.5 Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

Scade, infatti, il prossimo 30 giugno 2015 il termine per procedere all'asseverazione della perizia di stima del terreno o della società riferita alla partecipazione detenuta nonché al versamento della relativa imposta sostitutiva nella sua interezza o nella prima delle tre rate annuali previste in caso di opzione per il suo versamento rateizzato.

È bene ricordare che perizia e versamento iniziale sono passaggi fondamentali per poter assegnare efficacia fiscale alla predetta rivalutazione, mentre eventuali omessi versamenti delle rate successive alla prima non invalidano l'intervenuta rivalutazione ma determinano l'obbligazione al loro pagamento.

Gli elementi da considerare ai fini di quest'ultima legge di rivalutazione sono i seguenti:

- possesso del terreno o della partecipazione al 1° gennaio 2015
- imposta sostitutiva calcolata sul valore di perizia nelle seguenti misure (raddoppiate rispetto a tutte le precedenti rivalutazioni):
  - 8% per i terreni agricoli e le aree edificabili;
  - 8% per le partecipazioni qualificate;
  - 4% per le partecipazioni non qualificate;
- possibilità di scomputare l'imposta sostitutiva assolta con le precedenti rivalutazioni.

Va ricordato poi che il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2015, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni:

- per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2015
- per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché è previsto che il valore che emerge sia quello minimo ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto. Va, tuttavia, segnalato come un precedente giurisprudenziale (vedi sentenza Cassazione n.30729/11) ammetta la redazione della perizia posteriormente alla cessione, circostanza, al contrario, ordinariamente ammessa per le partecipazioni. Con riferimento ai terreni, inoltre, al fine di evitare che si applichi la citata presunzione secondo cui il valore periziato costituisce il valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, l'Agenzia delle Entrate (Risoluzione n.111/10) ha ritenuto possibile effettuare una nuova perizia al ribasso, sostitutiva della precedente.

**Rivalutazione di partecipazioni acquisite per donazione**

Con riferimento alla rivalutazione delle partecipazioni ricevute per donazione si è di recente espressa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.40/E del 20 aprile scorso**.

Con tale documento di prassi l'Amministrazione finanziaria ha ribadito il pensiero già espresso con la precedente Risoluzione n.91/E/14 secondo la quale in caso di rivalutazione delle partecipazioni acquisite per donazione, i donatari che si avvalgono della procedura di rideterminazione del loro valore di acquisto non possono scomputare l'imposta sostitutiva versata in occasione di precedenti rideterminazioni effettuate dal donante.

In considerazione tuttavia delle incertezze interpretative connesse alla fattispecie in esame, l'Agenzia precisa ora che i soggetti che abbiano scomputato l'imposta sostitutiva versata in occasione di precedenti rideterminazioni effettuate dal donante, possono, in applicazione delle disposizioni contenute nello Statuto del contribuente, regolarizzare il carente versamento entro 60 giorni dall'emanazione del presente documento di prassi (cioè fino al 19 giugno 2015).

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

**Studio Fossati**