



**Fossati Rag. Massimiliano**

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a  
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999  
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574  
Mediatore Professionista

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

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

In dirittura d'arrivo l'ennesima possibilità (è la tredicesima) 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'articolo 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 2016 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.

**La rivalutazione delle partecipazioni possedute alla data del 1° gennaio 2016**

L'aliquota per la rivalutazione del costo delle partecipazioni in società di qualsiasi tipo, purché non negoziate in mercati regolamentati, è stata uniformata all'8% sia per le partecipazioni qualificate sia per le partecipazioni non qualificate. La rivalutazione può essere eseguita se le partecipazioni sono detenute alla data del 1° gennaio 2016, e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2016, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata. Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo. 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 entro la stessa data del 30 giugno 2016.

L'imposta sostitutiva va applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del 1° gennaio 2016, indipendentemente dal prezzo di acquisto della partecipazione, con un'aliquota dell'8% che si presenta unica:

- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate.

La perizia deve essere riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della cessione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. Il costo della perizia può essere alternativamente:

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

**La rivalutazione dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2016**

L'aliquota per la rivalutazione del costo dei terreni agricoli o edificabili (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili) posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi è dell'8%: la rivalutazione diventa uno strumento utile per ridurre la tassazione sull'eventuale plusvalenza derivante dalla cessione dei terreni a titolo

oneroso. Mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, quelle realizzate in occasione di vendite di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di “rivendite” infraquinquennali.

La rivalutazione vale anche per:

- i terreni oggetto successivamente di esproprio;
- i terreni posseduti in comunione pro-indiviso;
- le particelle di terreno accatastate comprendenti parte di terreno agricolo e parte di terreno edificabile (è possibile rivalutare solamente la parte di terreno edificabile identificata dallo strumento urbanistico);
- il diritto edificatorio (*ius aedificandi*), cioè il cosiddetto diritto di cubatura, trascrivibile agli atti dell’Agenzia del territorio.

Per quanto riguarda i terreni edificabili (si ricorda che per quelli agricoli la plusvalenza scatta solo se sono rivenduti nei 5 anni dal loro acquisto oneroso) il valore dichiarato in atto costituisce anche il valore minimo di riferimento per il pagamento delle imposte indirette: pertanto, il profilo di interesse è duplice riguardando tanto il venditore (ai fini della plusvalenza tassata in sede di imposte dirette) quanto l’acquirente (ai fini dell’importo dell’imposta di registro da assolvere all’atto dell’acquisto).

La rivalutazione può essere eseguita se il terreno (agricolo o edificabile) è detenuto alla data del 1° gennaio 2016, e consegue effetti solo se si redige un’apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2016, che è anche la data per versare l’imposta sostitutiva dell’8%, ovvero la prima rata. Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

La perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile. Il giuramento presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio della perizia di stima deve avvenire entro la stessa data del 30 giugno 2016.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti

***Fossati Massimiliano***