Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 30/2017

Pordenone, 9 maggio 2017

Ai gentili Clienti

Loro sedi

SCADE IL PROSSIMO 30 GIUGNO 2017 LA POSSIBILITÁ DI RIDETERMINARE IL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI POSSEDUTI AL 1° GENNAIO 2017

La Legge di Bilancio per il 2017 ha prorogato per la quattordicesima volta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto 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 a esse equiparate di cui all'articolo 5, D.P.R. 917/1986, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia.

L'aliquota per la rivalutazione del costo dei terreni (agricoli o edificabili) e delle partecipazioni in società di qualsiasi tipo, purchè non negoziate in mercati regolamentati, è dell'8%. La rivalutazione può essere eseguita se i terreni e le partecipazioni sono detenuti alla data del 1° gennaio 2017, e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2017, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

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

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

La rivalutazione dei terreni è 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 sono nel caso in cui si tratti di "rivendite" infraquinquennali. La perizia di stima deve essere redatta da un ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile e asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Esempio

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Il sig. Gandi Luca acquista un terreno edificabile di 10.000 mq nell'anno 2011 al prezzo di 300.000 euro. Il terreno viene inserito nel Piano Urbanistico Attuativo del Comune di Cavezzo (MO) in data 19 marzo 2015 e verrà venduto entro il 30 giugno 2017. Il sig. Gandi dà incarico a un architetto di redigere una perizia asseverata di stima del valore venale del terreno, per il quale vengono prese a riferimento anche le tabelle deliberate per il calcolo dell'Imposta Municipale Unica: il valore è di 110 euro/mq, moltiplicato per 10.000 mq, corrisponde a 1.100.000 euro e la perizia viene giurata presso il Tribunale di Modena in data 22 maggio 2017. L'imposta sostitutiva per la rivalutazione del terreno è di 88.000 euro (pari a 1.100.000 euro * 8%). Il valore di 1.100.000 euro corrisponde al prezzo che viene concordato con l'acquirente del terreno nel rogito di vendita dell'11 luglio 2017. Nel frattempo il sig. Gandi Luca ha provveduto a versare la prima rata dell'imposta sostitutiva pari all'8% del prezzo (88.000 euro/3 = 29.333,33 euro) alla scadenza del 30 giugno 2017 mediante il modello F24 con indicazione del codice tributo 8056 anno di riferimento 2017. Entro il 30 giugno 2018 andrà versata la seconda rata dell'imposta sostitutiva pari a 30.213,33 euro ed entro il 30 giugno 2019 andrà versata l'ultima rata dell'imposta sostitutiva pari a 31.093,33 euro. Gli importi della seconda e terza rata sono maggiorati dell'interesse del 3% su base annua.

La rivalutazione delle partecipazioni, invece, deve avvenire mediante la redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società. In questo caso, il costo della perizia può essere alternativamente:

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

La perizia di stima deve essere redatta da un dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA e asseverata presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Esempio

Il sig. Vecchi Alberto partecipa al 35% nella società Immobiliare Quadrifoglio Srl. Il capitale sociale è pari a 100.000 euro e il costo della partecipazione del sig. Vecchi Alberto è di 50.000 euro. il sig. vecchi Alberto intende vendere la propria partecipazione al fratello Silvio. I soci danno incarico al commercialista della società affinchè rediga la perizia di stima alla data del 1° gennaio 2017 del patrimonio netto sociale: emerge un patrimonio netto stimato pari a 1.250.000 euro. Il valore della quota di partecipazione del 35% al capitale sociale della Immobiliare Quadrifoglio Srl posseduta dal sig. Vecchi Alberto, pertanto, ammonta a 437.500 euro, ed è per questo corrispettivo che i fratelli si accordano per l'acquisto della partecipazione da parte del sig. Silvio. Il sig. Alberto versa il 30 giugno 2017 in unica soluzione con il modello F24 (codice tributo 8055 anno di riferimento 2017) la imposta sostitutiva di 35.000 euro (pari a 437.500 euro * 8%) per non assoggettare a tassazione ordinaria la plusvalenza che sarebbe scaturita dalla vendita. La vendita della partecipazione del 35% al fratello viene formalizzata in data 29 settembre 2017.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it e-mail: info@studio-pacella.it