

## La Legge di Stabilità 2013 riapre i termini per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni

Il comma 473 dell'articolo unico della Legge 24 dicembre 2012, n. 228, comunemente nota come Legge di Stabilità 2013, prevede la riapertura dei termini per usufruire della procedura di rideterminazione del valore fiscale dei terreni e delle partecipazioni, allineandolo a quello determinato con apposita perizia (c.d. rivalutazione)<sup>1</sup>.

La rivalutazione consente di ridurre le eventuali plusvalenze generate in sede di cessione di terreni e partecipazioni posseduti, al di fuori del regime d'impresa, alla data del 1° gennaio 2013. In caso di rivalutazione, infatti, per il calcolo della plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67 del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si considera, in luogo del costo d'acquisto, il valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima. Per poter fruire di tale agevolazione è necessario, però, assoggettare il valore stimato dalla perizia a un'imposta sostitutiva.

In particolare, l'agevolazione consente ai contribuenti di rideterminare il costo o valore di acquisto dei seguenti beni posseduti al 1° gennaio 2013:

- terreni agricoli o edificabili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento;
- (i) partecipazioni rappresentate da titoli azionari, purché non quotati in mercati regolamentati (azioni); (ii) quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di S.r.l. o di società di persone); (iii) i diritti o i titoli, non quotati nei mercati regolamentati, attraverso i quali possono essere acquisite le predette partecipazioni (*option*, *warrant*, obbligazioni convertibili in azioni).

I contribuenti che intendano usufruire di questa possibilità devono corrispondere entro il 30 giugno 2013 un'imposta sostitutiva con aliquota pari al 4% per i terreni e per le partecipazioni qualificate o con aliquota pari al 2% per le partecipazioni non qualificate.

Le partecipazioni si considerano qualificate quando:

- attribuiscono diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria superiori al 20%; o in alternativa
- attribuiscono una partecipazione al capitale o al patrimonio in misura superiore al 25%.

L'aliquota del 2% o del 4% deve essere applicata al valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima.

La perizia deve essere redatta da soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali nonché nell'elenco dei revisori contabili (compresi i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio) con riferimento al valore dei beni alla data del 1° gennaio 2013 e giurata davanti a un notaio (o in tribunale) entro il 30 giugno 2013.

L'imposta sostitutiva deve essere versata entro il 30 giugno 2013, in un'unica soluzione. Tuttavia, il contribuente può anche rateizzare detta imposta in tre rate annuali di pari importo. Nel caso in cui il contribuente opti per il pagamento rateale, le scadenze della seconda e terza rata sono, rispettivamente, il 30 giugno del 2014 e del 2015. Inoltre, in caso di rateizzazione dovranno essere corrisposti interessi annui nella misura del 3%.

Il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto a decorrere dall'esercizio in cui è effettuato il versamento dell'intera imposta sostitutiva ovvero della prima rata in caso di versamento rateale.

<sup>1</sup> La possibilità di rivalutazione è stata introdotta originariamente dagli articoli 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448. Scaduto il termine per beneficiare di tale opportunità, il legislatore è intervenuto a più riprese riaprendo il relativo termine.

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.

Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.

Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:

#### Roma

**Fabio Chiarenza**  
Tel. +39 06 478751  
fchiarenza@gop.it

**Luciano Bonito Oliva**  
Tel. +39 06 478751  
lbonitooliva@gop.it

Roma

Milano

Bologna

Padova

Torino

Abu Dhabi

Bruxelles

Londra

New York

[www.gop.it](http://www.gop.it)

Si sottolinea che le disposizioni sulla rivalutazione, come modificate dall'articolo 7, comma 2 del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, permettono al contribuente che aveva già effettuato una precedente rivalutazione di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata, ovvero chiederne il rimborso.

Si noti, inoltre, che la somma ricevuta dal socio (persona fisica / ente non commerciale) in caso di recesso tipico, ossia mediante annullamento delle azioni o quote, costituisce utile per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto delle azioni o delle quote annullate. In particolare, tale somma rappresenta reddito di capitale (provento assimilato ai dividendi) e non reddito diverso (plusvalenza) pertanto, in tal caso, non è possibile utilizzare il valore rivalutato per il calcolo della plusvalenza. Se però il recesso è atipico, e avviene quindi mediante cessione delle quote agli altri soci o a un terzo, si produrrà reddito diverso e pertanto potrà essere utilizzato il valore di perizia per il calcolo della plusvalenza.

Sulla base di quanto sopra, hanno interesse ad usufruire della rivalutazione, in quanto suscettibili di realizzare plusvalenze soggette a tassazione in Italia come redditi diversi ai sensi dell'art. 67 del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, i seguenti soggetti:

- le persone fisiche che detengono i beni oggetto di rivalutazione al di fuori del regime d'impresa;
- le società semplici e i soggetti assimilati;
- gli enti non commerciali, con riferimento ai beni che non rientrano nell'esercizio di attività commerciali; e
- i soggetti non residenti le cui plusvalenze potrebbero essere assoggettate a tassazione in Italia al momento del loro realizzo.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali